

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



**Shape the future
with confidence**

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính hợp nhất

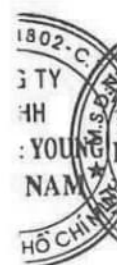
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 109
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	110 - 122



Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“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 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 76 được cấp ngày 23 tháng 12 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2007 theo Quyết định số 106/QĐ-TTGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 7 tháng 9 năm 2007.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. Hoạt động chính trong năm hiện tại của các công ty con của Công ty được trình bày tại Phụ lục 1.

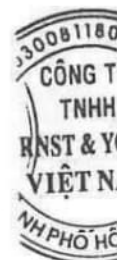
Công ty có trụ sở chính tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam và một chi nhánh tại số 72, Đường Lê Thánh Tôn và 45A, Đường Lý Tự Trọng, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch
Bà Phạm Thủy Hằng	Phó chủ tịch
Bà Phạm Thu Hương	Phó chủ tịch
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó chủ tịch
Ông Nguyễn Việt Quang	Phó chủ tịch
Ông Adil Ahmad	Thành viên độc lập
Ông Chin Michael Jaewuk	Thành viên độc lập
Ông Ronaldo Dy-Liacco Ibasco	Thành viên độc lập
Bà Chun Chae Rhan	Thành viên

Miễn nhiệm ngày 25 tháng 2 năm 2025



BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Thế Anh	Trưởng ban
Bà Đỗ Thị Hồng Vân	Thành viên
Bà Nguyễn Hồng Mai	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc
Bà Mai Hương Nội	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Dương Thị Hoàn	Phó Tổng Giám đốc

Miễn nhiệm ngày 9 tháng 8 năm 2025

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

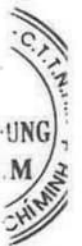
THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Việt Quang.

KIỂM TOÁN VIÊN

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



Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Tổng Giám đốc
Nguyễn Việt Quang

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2026





Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 11537055/69392012-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 122, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.





Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1067-2023-004-1



Nguyễn Hoàng Long
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5078-2024-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

02-C.
TY
1
OUN
AM
CH

BẢNG CÂN ĐÒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		658.772.464	396.479.911
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	73.542.242	42.582.366
111	1. Tiền		35.989.397	32.332.352
112	2. Các khoản tương đương tiền		37.552.845	10.250.014
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		9.838.444	8.718.884
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	1.583.614	3.628.250
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	8.254.830	5.090.634
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		267.209.963	190.046.565
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	35.747.342	29.080.916
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	84.195.016	40.937.213
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8.1	8.438.394	1.478.525
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	139.625.305	119.255.260
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(796.094)	(705.349)
140	IV. Hàng tồn kho	11	201.580.276	114.090.183
141	1. Hàng tồn kho		213.465.632	127.068.459
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(11.885.356)	(12.978.276)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		106.601.539	41.041.913
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	4.610.562	4.592.399
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		13.568.614	10.199.557
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	266.775	312.596
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	88.155.588	25.937.361



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		459.850.161	440.123.992
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		21.088.868	82.564.248
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	808.169	1.631.637
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8.2	1.546.164	23.359.127
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	18.734.535	57.573.484
220	II. Tài sản cố định		195.394.144	182.943.333
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	158.914.158	145.305.970
222	Nguyên giá		229.032.461	196.866.872
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(70.118.303)	(51.560.902)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		147.132	226.253
225	Nguyên giá		308.317	386.311
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(161.185)	(160.058)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	36.332.854	37.411.110
228	Nguyên giá		69.353.838	61.376.309
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(33.020.984)	(23.965.199)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	19.353.620	13.033.418
231	1. Nguyên giá		22.681.433	16.005.296
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(3.327.813)	(2.971.878)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		131.774.981	113.358.029
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	131.774.981	113.358.029
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	19	37.987.850	27.060.860
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	19.1	10.437.972	9.221.746
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	30.521.035	19.388.427
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	(3.339.307)	(1.588.779)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	368.150	39.466
260	VI. Tài sản dài hạn khác		54.250.698	21.164.104
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	9.153.790	8.641.393
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36.3	1.790.889	2.430.622
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	39.350.025	5.574.675
269	4. Lợi thế thương mại	20	3.955.994	4.517.414
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.118.622.625	836.603.903



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		967.133.690	682.769.422
310	I. Nợ ngắn hạn		587.454.564	505.292.040
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	57.785.917	45.035.056
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	139.519.412	138.374.890
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	35.125.248	32.757.658
314	4. Phải trả người lao động		2.499.134	2.075.846
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	98.844.756	61.580.081
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	4.949.132	4.330.490
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	124.433.425	119.603.634
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	26	114.000.484	95.189.145
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	28	10.297.056	6.345.240
330	II. Nợ dài hạn		379.679.126	177.477.382
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	21.2	949.876	-
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	23	2.873.387	648.257
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	5.522.282	4.368.280
337	4. Phải trả dài hạn khác	25	123.085.730	28.410.070
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	26	221.419.341	129.041.914
339	6. Trái phiếu hoán đổi	27	3.081.207	3.688.998
341	7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.3	2.370.025	2.257.717
342	8. Dự phòng phải trả dài hạn	28	20.377.278	9.062.146

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		151.488.935	153.834.481
410	I. Vốn chủ sở hữu	29	151.488.935	153.834.481
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		77.334.919	38.785.833
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		77.060.310	38.236.616
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		274.609	549.217
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.037.169	40.308.020
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		15.306.530	15.306.530
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.344.123)	(1.344.123)
417	5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(163.385)	(235.621)
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		117.845	107.845
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		54.277.387	44.468.350
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		44.459.675	14.099.160
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		9.817.712	30.369.190
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		3.922.593	16.437.647
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.118.622.625	836.603.903

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập
Văn Thị Hải Hà

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thu Hiền

TẬP ĐOÀN VINHROUP – CÔNG TY CỔ PHẦN
MSDN: 0109155266
Tổng Giám đốc
Nguyễn Việt Quang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	331.874.704	189.090.599
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	(37.143)	(22.559)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	331.837.561	189.068.040
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(279.154.754)	(161.767.222)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		52.682.807	27.300.818
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.3	50.463.250	47.925.492
22	7. Chi phí tài chính	32	(47.292.957)	(31.208.095)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành		(29.159.736)	(22.980.044)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	19.1	1.138.193	848.773
25	9. Chi phí bán hàng	33	(31.065.065)	(18.053.919)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	(17.988.849)	(15.148.307)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		7.937.379	11.664.762
31	12. Thu nhập khác	34	25.161.233	10.068.646
32	13. Chi phí khác	34	(6.661.237)	(4.994.702)
40	14. Lợi nhuận khác	34	18.499.996	5.073.944
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		26.437.375	16.738.706
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	36	(14.620.520)	(12.913.575)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	36	(752.041)	1.450.927
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		11.064.814	5.276.058
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	29.1	11.349.934	11.903.028
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29.1	(285.120)	(6.626.970)



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	1.432	1.523
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	38	1.421	1.488

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2026



Người lập
Văn Thị Hải Hà



Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thu Hiền



Tổng Giám đốc
Nguyễn Việt Quang

33001
CỔ
1
RNS
VIỆ
NH PH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		26.437.375	16.738.706
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		31.665.247	22.627.124
03	Các khoản dự phòng		16.016.347	10.427.372
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		778.388	2.567.767
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(44.920.578)	(43.058.391)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trong năm)	32	29.159.736	22.980.044
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		59.136.515	32.282.622
09	Tăng các khoản phải thu		(20.235.943)	(95.017.737)
10	Tăng hàng tồn kho		(67.530.856)	(23.011.001)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		140.318.110	145.453.938
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		357.608	(2.666.968)
13	Giảm/(tăng) chứng khoán kinh doanh		3.628.250	(450.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(29.368.681)	(23.899.300)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(17.060.114)	(11.845.057)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		69.244.889	20.846.497
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(76.157.072)	(48.567.437)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		1.651.950	3.258.753
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(31.862.318)	(30.459.458)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		46.083.997	15.675.808
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(143.765.190)	(37.678.330)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		57.699.836	79.148.667
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức, lợi nhuận được chia		6.420.394	1.778.910
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(139.928.403)	(16.843.087)

1180.
Vingroup
NH
& Y
INA
HỒ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp của cổ đông không kiểm soát)		2.267.028	15.659.006
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(10.485.188)
33	Tiền thu từ đi vay		287.549.850	157.705.768
34	Tiền trả nợ gốc vay		(185.355.232)	(151.150.244)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(265.382)	(128.800)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát		(2.577.141)	(666.188)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		101.619.123	10.934.354
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		30.935.609	14.937.764
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		42.582.366	27.982.623
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		24.267	(338.021)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	73.542.242	42.582.366

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập
Văn Thị Hải Hà

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thu Hiền



Tổng Giám đốc
Nguyễn Việt Quang

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“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 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 76 được cấp ngày 23 tháng 12 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2007 theo Quyết định số 106/QĐ-TTGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 7 tháng 9 năm 2007.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. Hoạt động chính trong năm hiện tại của các công ty con của Công ty được trình bày tại Phụ lục 1.

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

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

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 và một chi nhánh tại số 72, Đường Lê Thánh Tôn và 45A, Đường Lý Tự Trọng, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 286 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 367 người).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) sở hữu:

- ▶ 113 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 112 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1;
- ▶ Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 19.1.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Sử dụng giả định hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Tập đoàn sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Tập đoàn trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, là công ty mẹ, đã cam kết tiếp tục hỗ trợ đủ nguồn vốn cần thiết cho một số công ty con trong phạm vi nguồn lực tài chính của Tập đoàn. Do đó, khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn sẽ phụ thuộc vào việc hoàn thành các kế hoạch kinh doanh và tài chính đã được đề ra của Công ty và các công ty con, cũng như tiếp tục nhận được sự hợp tác từ các đối tác cấp tín dụng cho Tập đoàn.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã lập kế hoạch kinh doanh và dự báo dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo kể từ ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó bao gồm các nội dung như:

- dòng tiền dự kiến sẽ được tạo ra từ các dự án bất động sản đang triển khai;
- dòng tiền từ các kế hoạch huy động vốn để tái cấu trúc các khoản nợ vay hiện tại cũng như để tài trợ cho các dự án mới;
- tối ưu hóa hiệu quả hoạt động của Tập đoàn để cải thiện dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Ngoài ra, Tập đoàn có thể điều chỉnh tiến độ một số khoản chi đầu tư, nếu cần thiết.

Do đó, Tập đoàn dự kiến sẽ có thể tiếp tục hoạt động và thanh toán các khoản nợ phải trả trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, và theo đó, sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các nghĩa vụ đến hạn của Tập đoàn. Dựa trên các cơ sở này, Ban Giám đốc Tập đoàn đã lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 trên cơ sở đáp ứng giả định hoạt động liên tục. Vì vậy, báo cáo tài chính hợp nhất chưa bao gồm các điều chỉnh có thể cần được thực hiện nếu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn không được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

300
C
RNS
VII
HPI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn 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 Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

Trường hợp Tập đoàn phát sinh lãi khi góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ hoặc bán tài sản cho công ty liên doanh, liên kết, Tập đoàn chỉ ghi nhận khoản lãi tương ứng với phần sở hữu của các bên khác trong công ty liên doanh, liên kết. Khoản lãi chưa thực hiện tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tiến độ thu hồi tài sản trên báo cáo của công ty liên doanh, liên kết.

Trường hợp Tập đoàn thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường của Tập đoàn thì khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp trước đây Tập đoàn đã thoái một phần vốn tại công ty con và đã ghi nhận kết quả từ việc thoái phần vốn đó trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất, nay thoái thêm một phần vốn đầu tư tại công ty con dẫn đến mất quyền kiểm soát, theo đó Tập đoàn kết chuyển phần lãi, lỗ đã ghi nhận trước đây trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sang báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.7 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

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

Tập đoàn đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và các chi phí chung được phân bổ trên cơ sở phù hợp của bất động sản đó, ví dụ:

- ▶ Chi phí 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, thuê 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 hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho sản xuất

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

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

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

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ - chi phí mua tính theo giá bình quân gia quyền và hàng hóa

Thành phẩm và bán thành phẩm - giá gốc thành phẩm, bán thành phẩm tính theo giá bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho khác được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho khác ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho khác trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Đối với hàng tồn kho thuộc bộ phận kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch và các dịch vụ liên quan, Tập đoàn áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho.

Đối với các hàng tồn kho còn lại, Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

Tập đoàn tham gia góp vốn 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn vào hợp đồng hợp tác đầu tư sẽ được hạch toán vào chỉ tiêu các khoản phải thu khác trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm Tập đoàn bàn giao tài sản để đối tác vận hành và khai thác.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Chi phí sửa chữa lớn phát sinh trong năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất hoặc phân bổ dần tối đa không quá ba năm.

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

802
i TY
IH
YOU
NAM
HỒ C'

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc lâu dài được ghi nhận là tài sản cố định vô hình căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư 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 ("Thông tư 45").

Chi phí nghiên cứu và triển khai

Toàn bộ chi phí nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí phát sinh trong năm. Chi phí triển khai cho từng dự án chỉ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình nếu Tập đoàn đồng thời thỏa mãn được các điều kiện sau:

- Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản cố định vô hình vào sử dụng hoặc để bán;
- Tập đoàn dự định hoàn thành tài sản cố định vô hình để sử dụng hoặc để bán;
- Tập đoàn có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản cố định vô hình đó;
- Tài sản cố định vô hình đó phải tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai;
- Tập đoàn có đầy đủ các nguồn lực để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản cố định vô hình đó;
- Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản cố định vô hình đó; và
- Tập đoàn ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho tài sản cố định vô hình.

Chi phí triển khai đã được vốn hóa được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi hao mòn lũy kế. Hao mòn chi phí triển khai được bắt đầu khi quá trình phát triển đã được hoàn thành và tài sản cố định vô hình đã sẵn sàng để sử dụng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 25 năm
Phương tiện vận tải	3 - 12 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 15 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	30 - 48 năm
Bản quyền, chi phí phát triển và các tài sản liên quan khác	2 - 10 năm
Tài sản khác	2 - 20 năm

Thời gian khấu hao của quyền sử dụng đất có thời hạn được căn cứ vào thời hạn của quyền sử dụng đất được quy định bởi cơ quan có thẩm quyền.

Tập đoàn không trích khấu hao đối với tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài.

Trong năm, một số công ty con trong Tập đoàn đã thay đổi thời gian sử dụng ước tính của một số tài sản là máy móc thiết bị, chi phí thiết kế và phát triển kỹ thuật của một số mẫu xe điện, thiết bị chuyên dụng đi kèm và máy móc thiết bị sản xuất pin ô tô điện do điều chỉnh kế hoạch kinh doanh. Theo đó, ảnh hưởng của việc thay đổi thời gian khấu hao của các tài sản này làm tăng chi phí khấu hao trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 là khoảng 5.806 tỷ VND.

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 Tập đoàn 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 và hao mòn 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 và nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm

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

THUYẾT MINH BAO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

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

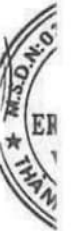
Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả hoặc trích trước theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các khoản chi phí khác có thể được căn trừ với nghĩa vụ tiền thuê đất. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, khoản đầu tư là công ty liên doanh, liên kết hoặc khoản đầu tư tài chính dài hạn của công ty mẹ và giao dịch mua công ty con được đánh giá là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, bên mua đánh giá lại khoản đầu tư trước đây theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát và ghi nhận phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

Nếu việc mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận. Phần lợi ích cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Tập đoàn.

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

Thay đổi tỷ lệ lợi ích trong công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát

Khi tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong công ty con thay đổi, chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ của phần lợi ích thay đổi trong tài sản thuần được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một đối tượng hoặc các đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không tạm thời.

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

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

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Tập đoàn chuyển nhượng và/hoặc giảm tỷ lệ lợi ích trong khoản đầu tư vào đơn vị này, phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần đã được hạch toán trước đây vào vốn chủ sở hữu sẽ được phân bổ dần và ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Khi mua khoản đầu tư vào các công ty liên kết, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và phần sở hữu của nhà đầu tư trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của bên được đầu tư được kế toán như sau:

- Lợi thế thương mại phát sinh khi mua khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Doanh nghiệp không được phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.
- Phần chênh lệch giữa phần chủ sở hữu của nhà đầu tư trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của bên được đầu tư lớn hơn giá phí khoản đầu tư được ghi nhận ngay là thu nhập khi xác định phần sở hữu của nhà đầu tư trong kết quả kinh doanh của công ty liên doanh, liên kết phù hợp với kỳ mua khoản đầu tư.
- Các điều chỉnh đối với phần sở hữu của nhà đầu tư trong kết quả kinh doanh của công ty liên kết sau ngày mua phải được thực hiện, ví dụ như sự suy giảm giá trị tài sản cố định ("TSCĐ") hoặc khấu hao TSCĐ dựa vào giá trị hợp lý của TSCĐ tại ngày mua.

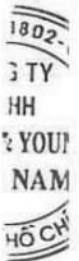
Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu ít nhất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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Tập đoàn sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Tập đoàn dừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm khoản đầu tư không còn là công ty liên kết. Nếu khoản đầu tư còn lại trong công ty liên kết trở thành khoản đầu tư tài chính dài hạn, khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý và được coi là giá trị gốc tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Phần lãi/(lỗ) từ việc thanh lý khoản đầu tư trong công ty liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khoản lãi chưa thực hiện tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn trong công ty liên kết tại thời điểm ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu cũng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư của Tập đoàn vào các công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Tập đoàn vào các công ty liên doanh được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của các công ty liên doanh.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của các công ty liên doanh được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên doanh, Tập đoàn sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào các công ty liên doanh. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ các công ty liên doanh được căn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên doanh.

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.16 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Tập đoàn 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 Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành cho công trình xây dựng và bất động sản đã bán

Dự phòng bảo hành cho công trình xây dựng và bất động sản đã bán là dự phòng chi phí cho những công trình xây dựng và sản phẩm bất động sản đã bàn giao cho người mua nhưng còn trong thời hạn bảo hành và Tập đoàn vẫn có nghĩa vụ phải tiếp tục sửa chữa theo hợp đồng hoặc theo cam kết với khách hàng.

Việc trích lập dự phòng bảo hành cho công trình xây dựng và bất động sản đã bán được thực hiện cho từng công trình, hạng mục công trình hoàn thành, bàn giao trong năm. Khoản dự phòng phải trả về chi phí dự phòng bảo hành cho công trình xây dựng và bất động sản đã bán được ghi nhận vào chi phí sản xuất chung. Hết thời hạn bảo hành công trình xây dựng, trường hợp số dự phòng phải trả về bảo hành cho công trình xây dựng và bất động sản đã lập lớn hơn chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch được hoàn nhập ghi vào thu nhập khác.

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

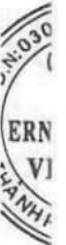
Dự phòng bảo hành bất động sản đã bán trong năm dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản tương tự đã bán trong quá khứ.

Dự phòng chi phí bảo hành sản phẩm xe đã bán

Tập đoàn cung cấp cho khách hàng mua xe chính sách bảo hành của nhà sản xuất cho tất cả các mẫu xe bán mới tại thời điểm bán (bao gồm cả bảo hành cho pin xe điện cho trường hợp bán cả pin xe điện). Tập đoàn xác định thời gian bảo hành tiêu chuẩn ("Bảo hành thông thường") của xe ô tô sử dụng động cơ đốt trong, xe ô tô điện, xe máy điện, pin xe điện và các sản phẩm khác. Những ước tính này chủ yếu dựa vào đánh giá về mặt bản chất, tần suất và chi phí bảo hành trung bình cũng như so sánh với các công ty cùng ngành khác trên thị trường. Chi phí ước tính liên quan đến bảo hành được đánh giá lại vào cuối kỳ báo cáo. Theo đó, Tập đoàn ghi nhận dự phòng chi phí bảo hành cho loại Bảo hành thông thường này vào chỉ tiêu Chi phí bán hàng trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tập đoàn ước tính chi phí dự phòng bảo hành sản phẩm đã bán dựa trên ước tính của Tập đoàn về chi phí sẽ phát sinh trong tương lai để thay thế và sửa chữa các sản phẩm đã bán theo các chính sách bảo hành được công bố cho từng dòng xe, số lượng sản phẩm đã bán và các thông tin hiện có về việc sửa chữa và thay thế của các sản phẩm đã bán trong quá khứ.

Đối với giai đoạn bảo hành ngoài giai đoạn bảo hành thông thường ("Bảo hành mở rộng"), Tập đoàn đánh giá và ghi nhận như một nghĩa vụ cung cấp dịch vụ kèm theo riêng biệt trong hợp đồng và chỉ ghi nhận doanh thu khi nghĩa vụ đã được thực hiện như trình bày tại Thuyết minh số 3.23.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Trái phiếu phát hành

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.

Trái phiếu hoán đổi

Trái phiếu hoán đổi được phát hành bởi công ty con mà có thể được hoán đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty được ghi nhận toàn bộ là nợ phải trả và trình bày trên chỉ tiêu Trái phiếu hoán đổi (đối với trái phiếu hoán đổi dài hạn) hoặc chỉ tiêu Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (đối với trái phiếu hoán đổi dài hạn đến hạn trả) trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Trái phiếu hoán đổi được phát hành bởi Công ty mà có thể được hoán đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông của đơn vị khác, được ghi nhận toàn bộ là nợ phải trả và trình bày trên chỉ tiêu Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn hoặc Vay và nợ thuê tài chính dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.18 Chi phí phát hành trái phiếu

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu và khoản vay được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phù hợp với kỳ hạn trái phiếu và khoản vay theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu và khoản vay.

3.19 Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua hàng hóa, dịch vụ trong tương lai nhưng chưa đủ điều kiện để được ghi nhận doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với hàng hóa, dịch vụ chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

381
ÔN
TN
T &
ỆT
401

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tập đoàn áp dụng hướng dẫn tại Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng ngày trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

Các hợp đồng vay được phòng ngừa rủi ro bởi hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá ("hợp đồng hoán đổi") được đánh giá lại theo tỷ giá của hợp đồng hoán đổi (Thuyết minh số 3.26).

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá khi đánh giá lại là tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

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

Chuyển đổi báo cáo tài chính của cơ sở hoạt động ở nước ngoài

Việc chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con mà việc ghi chép sổ sách được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn là VND, cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất, được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi tương ứng theo tỷ giá mua và bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch vào ngày kết thúc kỳ kế toán;
- Doanh thu, thu nhập khác và các khoản chi phí được quy đổi theo tỷ giá tại ngày giao dịch, hoặc tỷ giá bình quân của kỳ báo cáo nếu tỷ giá bình quân này chênh lệch không quá 2% so với tỷ giá tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái khi chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con cho mục đích hợp nhất được ghi nhận vào khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" thuộc nguồn vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi khoản đầu tư được thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

Cổ phiếu ưu đãi

Cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu nếu Công ty không có nghĩa vụ phải mua lại cổ phiếu ưu đãi đó.

Cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả nếu bắt buộc Công ty phải mua lại cổ phiếu ưu đãi đó tại một thời điểm đã được xác định trong tương lai và nghĩa vụ mua lại cổ phiếu được ghi rõ ngay trong hồ sơ phát hành tại thời điểm phát hành cổ phiếu.

Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.22 *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 cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty, các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn ghi nhận việc phân chia cổ tức bằng tiền khi việc phân chia được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông. Tập đoàn ghi nhận việc phân chia cổ tức bằng cổ phiếu khi việc phân chia và phát hành thêm cổ phiếu được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

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

Minh chứng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.23 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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 rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu chuyển nhượng các dự án bất động sản thông qua hình thức chuyển nhượng dự án.

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua trong từng trường hợp cụ thể. Trong hầu hết các trường hợp, thời điểm chuyển giao phần lớn rủi ro trùng với thời điểm chuyển giao lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hợp pháp hoặc quyền kiểm soát hàng hóa cho người mua.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Liên quan đến hoạt động khách sạn, khu vui chơi giải trí, giáo dục, bệnh viện, quản lý bất động sản và các dịch vụ có liên quan khác, dịch vụ tư vấn bán hàng và môi giới bất động sản, doanh thu được ghi nhận khi các dịch vụ được thực hiện và có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn.

TẬP ĐOÀN VINH GROUP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.23 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

Trong giao dịch Tập đoàn cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Tập đoàn xác định các nghĩa vụ bán sản phẩm và nghĩa vụ cung cấp dịch vụ và/hoặc hàng hóa kèm theo riêng biệt trong hợp đồng đó và chỉ ghi nhận doanh thu khi từng nghĩa vụ riêng biệt được Tập đoàn hoàn thành với khách hàng. Đối với các giao dịch làm phát sinh nghĩa vụ của người bán ở thời điểm hiện tại và trong tương lai, doanh thu phải được phân bổ theo giá trị hợp lý của từng nghĩa vụ và được ghi nhận khi nghĩa vụ đã được thực hiện. Các khoản thanh toán của khách hàng theo hợp đồng tương ứng với nghĩa vụ chưa được thực hiện sẽ được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước/doanh thu chưa thực hiện trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Cam kết giá trị còn lại đối với xe ô tô điện

Tập đoàn có một số chương trình bán ô tô điện cho khách hàng với cam kết giá trị còn lại tối thiểu đối với sản phẩm. Tập đoàn ước tính giá trị hợp lý đối với cam kết này (được ghi nhận như một khoản nợ phải trả) và giảm trừ vào giá trị hợp đồng tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Phần còn lại của giá trị hợp đồng sẽ được phân bổ cho các nghĩa vụ thực hiện trong hợp đồng cho mục đích ghi nhận doanh thu.

Sau thời điểm ghi nhận ban đầu, Tập đoàn ước tính lại giá trị hợp lý đối với các cam kết trên và ghi nhận các thay đổi về giá trị hợp lý của cam kết vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn và chứng khoán kinh doanh

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.24 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.25 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu là số thuế thu nhập doanh nghiệp mà doanh nghiệp phải nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước được xác định theo quy định của pháp luật về thuế tối thiểu toàn cầu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn 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 cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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 Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 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:

- 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 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 và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả 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
- Tập đoàn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.26 *Hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá*

Tập đoàn ký kết các hợp đồng hoán đổi nhằm mục đích giảm thiểu ảnh hưởng của rủi ro biến đổi lãi suất và tỷ giá đến hợp đồng vay. Tập đoàn ghi nhận và đánh giá lại khoản gốc vay và chi phí lãi vay phải trả của hợp đồng vay đã được phòng ngừa rủi ro bởi hợp đồng hoán đổi theo lãi suất và tỷ giá được xác định trong hợp đồng hoán đổi.

3.27 *Lãi/lỗ trên cổ phiếu*

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

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

3.28 *Thông tin theo bộ phận*

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Ban Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Tập đoàn theo hoạt động kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Ban Giám đốc xác định bộ phận dựa theo khu vực địa lý của Tập đoàn dựa theo địa điểm của tài sản và địa điểm của khách hàng.

3.29 *Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA BÁN, SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 *Giao dịch mua Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES ("Công ty VinES")*

Trong tháng 12 năm 2025, Tập đoàn đã mua 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty VinES từ các đối tác. Tổng giá phí của giao dịch là 12.300 tỷ VND. Theo đó, Công ty VinES trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty VinES là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Giao dịch này được đánh giá là giao dịch mua nhóm tài sản.

4.2 *Giao dịch mua Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Hướng Dương ("Công ty Hướng Dương")*

Trong tháng 12 năm 2025, Tập đoàn đã mua 80,63% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Hướng Dương từ các đối tác với tổng giá phí của giao dịch là 7.650 tỷ VND. Theo đó, Công ty Hướng Dương trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty Hướng Dương là kinh doanh bất động sản.

Tại ngày mua, Công ty Hướng Dương nắm giữ khoản đầu tư tương ứng 35% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding ("Công ty TPX Holding"), một công ty con của Tập đoàn. Thông qua giao dịch nhận chuyển nhượng này, Tập đoàn đã gián tiếp tăng tỷ lệ lợi ích trong Công ty TPX Holding. Theo đó, ảnh hưởng của giao dịch nhận chuyển nhượng này được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và lợi ích của cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh số 29.1).

4.3 *Giao dịch mất quyền kiểm soát công ty con*

Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện các giao dịch các giao dịch chuyển nhượng cổ phần và phần vốn góp trọng yếu như sau:

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ Nhân tạo Movian AI ("Công ty Movian AI")

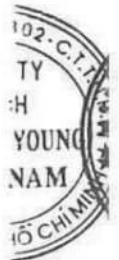
Trong tháng 3 năm 2025, Tập đoàn đã chuyển nhượng 65% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Movian AI, một công ty con của Tập đoàn. Tổng giá phí chuyển nhượng của giao dịch là 1.684 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 1.765 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Movian AI.

Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Lighthouse 2 ("Công ty Lighthouse 2")

Trong tháng 4 năm 2025, Tập đoàn đã chuyển nhượng 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Lighthouse 2, một công ty con của Tập đoàn. Tổng giá phí chuyển nhượng của giao dịch là 2.612 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 396 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Lighthouse 2.

Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hoàng Long ("Công ty Hoàng Long")

Trong tháng 9 năm 2025, Tập đoàn đã chuyển nhượng 98,5% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Hoàng Long, một công ty con của Tập đoàn. Tổng giá phí chuyển nhượng của giao dịch là 5.146 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 3.125 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Hoàng Long.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA BÁN, SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.3 *Giao dịch mất quyền kiểm soát công ty con* (tiếp theo)

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Phát triển Novatech ("Công ty Novatech")

Trong tháng 8 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast ("Công ty VinFast") đã thông qua Nghị quyết 09/2025/NQ-ĐHĐCĐ về phương án tách công ty. Theo đó, một phần tài sản thuần của Công ty VinFast được tách để thành lập một công ty con mới là Công ty Novatech (hiện tại đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Nghiên cứu Đầu tư và Phát triển Tương Lai). Công ty Novatech sở hữu các tài sản liên quan đến chi phí thiết kế và phát triển sản phẩm đã hoàn thành của Công ty VinFast.

Trong tháng 9 năm 2025, Tập đoàn đã chuyển nhượng 99,9% số lượng cổ phiếu phổ thông trong Công ty Novatech. Tổng giá phí chuyển nhượng của giao dịch là 39.828 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 34.395 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3).

Cũng trong năm 2025, Công ty VinFast đã ký Thỏa thuận sử dụng bản quyền sản phẩm với Công ty Novatech để nhận cấp quyền sử dụng các tài sản sở hữu trí tuệ tương ứng với các chi phí thiết kế và phát triển sản phẩm nhằm mục đích tiếp tục sản xuất các dòng xe ô tô điện của Công ty VinFast với mức phí cố định là 25.199 tỷ VND. Trong năm 2025, Công ty VinFast đã thanh toán toàn bộ khoản phí cấp quyền này cho Công ty Novatech thông qua việc trừ công nợ và bằng tiền.

Sau chuỗi giao dịch tái cấu trúc này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Novatech. Theo chuẩn mực kế toán toàn bộ giá trị tài sản liên quan đến bản quyền sản phẩm trong phạm vi Thỏa thuận nêu trên với Công ty Novatech vẫn tiếp tục được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo giá trị ghi sổ. Khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và mức phí cố định phải thanh toán cho Công ty Novatech được trình bày ở chỉ tiêu Phải trả khác trên bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	19.630	15.780
Tiền gửi ngân hàng	35.958.629	32.299.325
Tiền đang chuyển	11.138	17.247
Các khoản tương đương tiền	37.552.845	10.250.014
TỔNG CỘNG	73.542.242	42.582.366

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 1,6%/năm đến 4,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,9%/năm đến 5,75%/năm).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng và phong tỏa với tổng số tiền là 1.316 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3.036 tỷ VND).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ, biệt thự và phân khu thương mại dịch vụ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị tại các dự án này.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

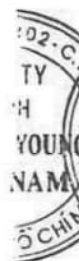
6.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Chứng khoán kinh doanh (i)	1.583.614	1.583.614	-	1.500.000	(*)	-
Các khoản đầu tư khác	-	-	-	2.128.250	(*)	-
TỔNG CỘNG	1.583.614	1.583.614	-	3.628.250	(*)	-

(i) Như được trình bày tại Thuyết minh số 4.3, liên quan đến việc chia tách Công ty VinFast, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua Nghị quyết 21/NQ-HĐQT-VINGROUP về việc hoán đổi một phần cổ phiếu ưu đãi ("CPUĐ") được nắm giữ trước đây trong Công ty VinFast sang CPUĐ do Công ty Novatech phát hành. Tập đoàn cũng đã ký kết các thỏa thuận để chuyển nhượng số CPUĐ này. Theo đó, khoản đầu tư này được trình bày là chứng khoán kinh doanh.

(*) Tập đoàn chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	8.254.830	8.254.830	5.090.634	5.090.634
TỔNG CỘNG	8.254.830	8.254.830	5.090.634	5.090.634
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (ii)	368.150	368.150	39.466	39.466
TỔNG CỘNG	368.150	368.150	39.466	39.466

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ trên 6 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 2,9%/năm đến 7,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,5%/năm đến 7,2%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các hợp đồng tiền gửi có giá trị 5.371 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.483 tỷ VND) đang được thế chấp tại ngân hàng nhằm đảm bảo trực tiếp, phát hành thư tín dụng dự phòng đảm bảo cho một số khoản vay của Tập đoàn, nghĩa vụ bảo lãnh thuế hoặc nghĩa vụ bảo lãnh thanh toán với các nhà cung cấp.

Một phần số dư tiền gửi nêu trên tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ, biệt thự và các phân khu thương mại dịch vụ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị tại các dự án này.

- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm khoản tiền gửi 349 tỷ VND, lãi suất 6,25%/năm, được thế chấp tại ngân hàng để bảo lãnh cho một khoản vay của Tập đoàn trong hai năm kể từ ngày giải ngân khoản vay.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

7.1 Phải thu của khách hàng

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	13.308.759	13.451.812
Phải thu từ bán hàng sản xuất và các hoạt động liên quan	12.630.416	9.346.581
Phải thu từ dịch vụ tư vấn bán hàng và môi giới bất động sản	4.211.012	1.920.030
Phải thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan	2.899.087	1.836.591
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	612.598	590.546
Phải thu từ cung cấp dịch vụ y tế và các dịch vụ liên quan	370.694	353.562
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	253.308	362.919
Phải thu khác	1.461.468	1.218.875
TỔNG CỘNG	35.747.342	29.080.916
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 37.2)</i>	9.099.286	4.229.083
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	26.648.056	24.851.833
Dài hạn		
Phải thu từ các hợp đồng cho thuê tài chính pin xe điện và các hoạt động liên quan	772.573	1.631.637
Phải thu khác	35.596	-
TỔNG CỘNG	808.169	1.631.637
Dự phòng phải thu khó đòi	(328.428)	(251.512)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán		
- Đối tác doanh nghiệp số 1 (*)	34.168.119	8.193.273
- Đối tác doanh nghiệp số 2 (*)	14.200.000	-
- Trả trước cho các nhà cung cấp khác	35.826.897	32.743.940
TỔNG CỘNG	84.195.016	40.937.213
Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi	(190.774)	(174.679)

(*) Đây là khoản tạm ứng cho các đối tác doanh nghiệp cho mục đích thi công san lấp mặt bằng và thi công hạ tầng kỹ thuật cho một số dự án bất động sản của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

8.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp dài hạn đến hạn thu hồi (i)	6.327.850	249.850
Các khoản cho vay đối tác cá nhân (ii)	1.954.113	1.050.145
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp (iii)	156.431	178.530
TỔNG CỘNG	8.438.394	1.478.525
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(54.000)	(60.000)
(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản cho vay sẽ đáo hạn trong năm 2026, hưởng lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm.		
(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm các khoản cho vay sẽ đáo hạn trong năm 2026, hưởng lãi suất 7%/năm.		
(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm các khoản cho vay sẽ đáo hạn trong năm 2026, hưởng lãi suất từ 6%/năm đến 12%/năm.		

8.2 Phải thu về cho vay dài hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp (i)	1.521.010	23.327.070
Các khoản cho vay đối tác cá nhân	25.154	32.057
TỔNG CỘNG	1.546.164	23.359.127
(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản cho vay sẽ đáo hạn trong năm 2027, hưởng lãi suất 12%/năm.		



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (i)	91.118.012	65.780.534
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	16.055.622	27.033.653
Phải thu hợp đồng Xây dựng-Chuyển giao (iii)	10.079.466	10.079.466
Phải thu từ thanh lý hợp đồng đặt cọc	8.639.574	6.275.000
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc, cho vay và các hợp đồng, thỏa thuận khác	5.098.380	3.425.090
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án và thực hiện hợp đồng (iv)	1.681.456	2.138.246
Phải thu khác	6.952.795	4.523.271
TỔNG CỘNG	139.625.305	119.255.260
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	437.728	672.617
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các đối tác khác</i>	139.187.577	118.582.643
Dài hạn		
Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư (v)	14.955.092	6.778.912
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án và thực hiện hợp đồng (vi)	3.013.970	1.551.698
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (i)	-	48.000.000
Phải thu khác	765.473	1.242.874
TỔNG CỘNG	18.734.535	57.573.484
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	9.569.427	6.791.672
<i>Phải thu dài hạn khác từ các đối tác khác</i>	9.165.108	50.781.812
Dự phòng phải thu khó đòi	(222.892)	(219.158)

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tạm ứng cho các cá nhân để thực hiện giải phóng mặt bằng cho các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản tạm ứng này có tài sản đảm bảo là cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi các bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn (Thuyết minh số 37.1).
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tạm ứng lợi nhuận và tạm ứng vượt lợi nhuận dự kiến phân chia cho các đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh, trong đó các khoản tạm ứng vượt lợi nhuận được hưởng lãi suất 12%/năm. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận vào chỉ tiêu Phải trả khác (Thuyết minh số 25).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là các khoản phải thu từ việc bàn giao một số công trình xây dựng cho các cơ quan Nhà nước thông qua các hợp đồng Xây dựng-Chuyển giao.
- (iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc cho nhà cung cấp để mua nguyên vật liệu sản xuất.
- (v) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm khoản góp vốn với một đối tác để đầu tư và khai thác một số dự án bất động sản và các khoản góp vốn vào các hợp đồng hợp tác đầu tư với các bên liên quan cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các trung tâm thương mại.
- (vi) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc cho ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ thực hiện hợp đồng.

10. NỢ XẤU

Nợ xấu của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản phải thu thương mại, trả trước cho nhà cung cấp, phải thu gốc và lãi cho vay đã quá hạn thanh toán:

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán	733.721	118.865	850.675	205.326
Các khoản cho vay quá hạn thanh toán	54.000	-	60.000	-
Các khoản phải thu khác	203.137	75.899	-	-
TỔNG CỘNG	990.858	194.764	910.675	205.326

2.C.T.
Y
UNG
M
CHÍNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đã hoàn thành	10.937.155	(24.769)	11.413.938	(63.427)
Bất động sản để bán đang xây dựng	149.204.656	-	72.896.791	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây dựng	4.861.188	-	1.781.541	-
Nguyên vật liệu	22.424.221	(6.797.096)	18.753.857	(6.473.631)
Thành phẩm hàng tồn kho hoạt động sản xuất	16.313.494	(3.739.239)	14.085.266	(4.815.296)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động sản xuất	4.964.341	(895.054)	4.372.141	(1.169.516)
Hàng mua đang đi đường	3.828.780	(329.237)	2.469.926	(404.107)
Hàng tồn kho khác	931.797	(99.961)	1.294.999	(52.299)
TỔNG CỘNG	213.465.632	(11.885.356)	127.068.459	(12.978.276)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 57.368 tỷ VND được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay và nghĩa vụ hợp đồng hợp tác kinh doanh với một số đối tác của Tập đoàn.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	12.978.276	9.417.143
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	7.163.965	9.069.221
Trừ: Sử dụng/hoàn nhập dự phòng trong năm	(8.256.885)	(5.508.088)
Số cuối năm	11.885.356	12.978.276

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	2.801.186	3.304.264
Chi phí trả trước liên quan đến các khoản vay và trái phiếu	925.362	332.343
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	884.014	955.792
TỔNG CỘNG	4.610.562	4.592.399
Dài hạn		
Chi phí thuê đất trả trước	5.578.058	4.713.050
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.365.472	1.993.482
Chi phí sửa chữa lớn	211.977	253.403
Chi phí trả trước liên quan đến trái phiếu	200.470	513.423
Chi phí trả trước dài hạn khác	797.813	1.168.035
TỔNG CỘNG	9.153.790	8.641.393



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	88.074.544	25.919.848
Tài sản khác	81.044	17.513
TỔNG CỘNG	88.155.588	25.937.361
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	38.107.587	4.212.338
Đặt cọc cho mục đích thương mại	1.032.337	1.032.337
Tài sản khác	210.101	330.000
TỔNG CỘNG	39.350.025	5.574.675
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc dài hạn với các bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)	25.200.000	61.666
Đặt cọc dài hạn với các bên khác	14.150.025	5.513.009

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm:

- Khoản đặt cọc 73.327 tỷ VND cho các đối tác để đảm bảo ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh hoặc để nhận chuyển nhượng cổ phần/phần vốn góp của các đối tác này trong một số doanh nghiệp bất động sản;
- Khoản đặt cọc 12.000 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư một dự án bất động sản. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty con nắm giữ bởi bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn (Thuyết minh số 37.1); và
- Khoản đặt cọc 2.740 tỷ VND cho các đối tác để nhận chuyển nhượng cổ phần trong một số doanh nghiệp bất động sản.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm:

- Khoản đặt cọc 31.410 tỷ VND cho một bên liên quan (Thuyết minh số 37.1) và các đối tác khác để đảm bảo việc ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh trong một số dự án bất động sản; và
- Khoản đặt cọc 5.392 tỷ VND cho một đối tác để nhận chuyển nhượng cổ phần trong một doanh nghiệp bất động sản.

31180
ĐNG T
TNHH
T & Y
Ệ T N.
HỒ HỒ

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: triệu VND
						Tổng cộng
Số đầu năm	83.455.099	102.820.987	6.397.533	1.380.092	2.813.161	196.866.872
Mua trong năm	53.083	3.772.451	1.809.629	169.221	87.773	5.892.157
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	16.954.620	12.871.828	544.029	161.155	26.042	30.557.674
Thanh lý, nhượng bán	(16.361)	(1.393.709)	(581.440)	(76.374)	(20.306)	(2.088.190)
Thay đổi khác	(1.116.709)	(352.162)	(192.003)	(219.384)	(315.794)	(2.196.052)
Số cuối năm	99.329.732	117.719.395	7.977.748	1.414.710	2.590.876	229.032.461
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	898.478	9.623.451	386.860	329.460	578.076	11.816.325
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	13.516.611	33.592.287	1.814.782	815.075	1.822.147	51.560.902
Khấu hao trong năm	3.933.027	14.691.639	832.619	145.036	431.917	20.034.238
Thanh lý, nhượng bán	(8.536)	(229.247)	(150.776)	(13.245)	(11.299)	(413.103)
Thay đổi khác	(384.359)	(387.293)	(114.968)	(101.777)	(75.337)	(1.063.734)
Số cuối năm	17.056.743	47.667.386	2.381.657	845.089	2.167.428	70.118.303
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	69.938.488	69.228.700	4.582.751	565.017	991.014	145.305.970
Số cuối năm	82.272.989	70.052.009	5.596.091	569.621	423.448	158.914.158

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là:

- ▶ 53.957 tỷ VND được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu của Tập đoàn;
- ▶ 4.513 tỷ VND được thế chấp để đảm bảo đồng thời cho nghĩa vụ vay của Tập đoàn và một bên liên quan của Tập đoàn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 2.458 tỷ VND và tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại là 104 tỷ VND đang tạm thời không được sử dụng và Tập đoàn đang trong quá trình đánh giá các kế hoạch kinh doanh đối với các tài sản này.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

					Đơn vị tính: triệu VND	
					Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Bản quyền, chi phí phát triển và các tài sản khác			
Mua trong năm	564.979	4.490.606	53.624.004		2.696.720	61.376.309
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	-	103.522	744.434		83.229	931.185
Thay đổi khác	39.483	307.710	7.648.757		162.521	8.118.988
		328.765	(1.020.235)		(420.657)	(1.072.644)
Số cuối năm	604.462	5.230.603	60.996.960		2.521.813	69.353.838
Trong đó:						
Đã hao mòn hết	123	1.497.022	8.991.476		96.983	10.585.604
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm	170.894	2.601.054	20.391.624		801.627	23.965.199
Hao mòn trong năm	25.566	636.603	8.826.151		265.631	9.753.951
Thay đổi khác	-	278.851	(617.649)		(359.368)	(698.166)
Số cuối năm	196.460	3.516.508	28.600.126		707.890	33.020.984
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	394.085	1.889.552	33.232.380		1.895.093	37.411.110
Số cuối năm	408.002	1.714.095	32.396.834		1.813.923	36.332.854



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	14.213.704	1.791.592	16.005.296
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	7.196.652	807.987	8.004.639
Thanh lý, nhượng bán	(1.112.574)	(5.310)	(1.117.884)
Thay đổi khác	(224.555)	13.937	(210.618)
Số cuối năm	20.073.227	2.608.206	22.681.433
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	293.279	293.279
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	1.682.377	1.289.501	2.971.878
Khấu hao trong năm	445.326	186.278	631.604
Thanh lý, nhượng bán	(247.713)	(103)	(247.816)
Thay đổi khác	(11.419)	(16.434)	(27.853)
Số cuối năm	1.868.571	1.459.242	3.327.813
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	12.531.327	502.091	13.033.418
Số cuối năm	18.204.656	1.148.964	19.353.620

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại là 2.517 tỷ VND được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu của Tập đoàn.

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn chủ yếu bao gồm văn phòng, bến du thuyền, nhà cửa, đất, hạ tầng trong khu triển lãm và khu công nghiệp dùng để cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn chưa có đủ thông tin cần thiết cho mục đích xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 30.2.

0306
GRNS
VI
NHP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là khoảng 3.472 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 3.026 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản và các dự án đầu tư phục vụ sản xuất kinh doanh của Tập đoàn.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 11,46%/năm (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: 11,90%/năm) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản và các dự án đầu tư phục vụ sản xuất kinh doanh của Tập đoàn. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Tập đoàn.

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	113.358.029	93.511.565
Tăng do mua công ty con	2.714.306	2.189.462
Tăng trong năm	81.016.848	58.355.865
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(30.557.674)	(19.266.360)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình (Thuyết minh số 15)	(8.118.988)	(12.550.815)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	(8.004.639)	(4.673.299)
Chuyển sang hàng tồn kho	(11.846.815)	(1.303.321)
Giảm do chuyển nhượng công ty con	(8.947)	(1.029.420)
Khác	(6.777.139)	(1.875.648)
Số cuối năm	131.774.981	113.358.029

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
Dự án	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế	20.004.316	19.280.591
Các dự án đầu tư xây dựng và phát triển sản phẩm liên quan tới xe điện	19.002.058	14.788.097
Dự án Vinhomes City Royal	15.369.349	9.311.901

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số tài sản xây dựng cơ bản dở dang có giá trị ghi sổ là 15.697 tỷ VND được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay và nghĩa vụ hợp đồng hợp tác kinh doanh với một số đối tác của Tập đoàn.

31180,
ING T
TNHH
T & YC
T N
Ổ HỒ

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN
19.1 Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)		Hoạt động chính
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	
Công ty TNHH Connexion Việt Nam ("Công ty Connexion Việt Nam")	48,98	-	49,00	-	Lập trình máy tính và cung cấp dịch vụ công nghệ thông tin
Công ty Cổ phần Genestory ("Công ty Genestory")	47,11	47,11	47,11	47,11	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
Công ty Cổ phần Giống vật nuôi Hà Nội ("Công ty Giống vật nuôi Hà Nội")	37,63	37,63	37,63	37,63	Chăn nuôi gia súc
Công ty Cổ phần Quý Đầu tư Mạo hiểm VinVentures ("Công ty VinVentures")	28,00	(**)	28,00	(**)	Tư vấn đầu tư cho các doanh nghiệp trong lĩnh vực công nghệ
Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")	26,88	19,26	40,00	40,00	Khai thác khoáng sản
Công ty TNHH Giải pháp Năng Lượng Công nghệ cao V-G ("Công ty V-G")	24,79	24,80	49,00	49,00	Sản xuất pin và ắc quy
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	18,82	18,82	18,82	18,82	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần In sách Việt Nam ("Công ty In sách Việt Nam")	18,13	18,13	27,76	27,76	In ấn
Công ty Cổ phần Aivicam ("Công ty Aivicam")	-	49,73	-	49,73	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính

(*) Tỷ lệ biểu quyết đồng thời là tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong các công ty này.

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn ghi nhận khoản đầu tư trong Công ty VinVentures là đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.



Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh này như sau:

Tên công ty	Số đầu năm	Đầu tư thêm	Phần chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết, liên doanh	Thanh lý đầu tư trong năm	Số cuối năm	Đơn vị tính: triệu VND
						Giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
Công ty Vincom Retail	7.877.783	-	1.216.737	-	9.094.520	14.392.613
Công ty V-G	1.166.003	-	(82.066)	-	1.083.937	()
Công ty Tường Phú	87.155	-	(60)	-	87.095	()
Công ty Connexion Việt Nam	-	45.255	4.780	-	50.035	()
Công ty Giống vật nuôi Hà Nội	47.236	-	-	-	47.236	()
Công ty Genestory	36.137	-	(255)	-	35.882	()
Công ty Vinventures	-	35.000	(943)	-	34.057	()
Công ty In sách Việt Nam	5.210	-	-	-	5.210	()
Công ty Aivicam	2.222	-	-	(2.222)	-	()
TỔNG CỘNG	9.221.746	80.255	1.138.193	(2.222)	10.437.972	

(i) Tập đoàn chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

19.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm				Số đầu năm					
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty Cổ phần Năng lượng VinEnergco ("Công ty VinEnergco") (i)	19,00	19,00	5.383.650	-	(*)	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đường sắt cao tốc VinSpeed ("Công ty VinSpeed") (i)	10,00	10,00	4.500.000	-	(*)	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần VYHT	19,93	19,93	2.836.345	-	(*)	19,93	19,93	2.836.345	-	(*)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam	19,83	19,83	2.593.324	-	(*)	19,83	19,83	2.593.324	-	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển NVV Việt Nam	19,91	19,91	2.326.779	-	(*)	19,91	19,91	2.326.779	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam	19,73	19,73	2.081.434	-	(*)	19,73	19,73	2.081.434	-	(*)
Hối phiếu nhận nợ	-	-	2.076.411	-	(*)	-	-	2.010.640	(160.361)	(*)
Hợp đồng đầu tư (ii)	-	-	1.958.365	(867.862)	(*)	-	-	1.896.333	(867.862)	(*)
Công ty Cổ phần Di chuyển Xanh và Thông minh GSM ("Công ty GSM")	5,00	5,00	1.775.000	(760.751)	(*)	5,00	5,00	900.000	(363.580)	(*)
Prologium Holdings Ltd	2,29	2,29	1.303.850	-	(*)	2,29	2,29	1.262.550	-	(*)
Công ty TNHH StoreDot	3,75	3,75	937.268	(937.268)	(*)	3,75	3,75	937.268	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	19,82	19,82	614.958	-	(*)	19,82	19,82	614.958	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông	9,62	9,62	521.072	(521.072)	(*)	9,62	9,62	521.072	-	(*)
Các khoản đầu tư dài hạn khác			1.612.579	(252.354)	(*)			1.407.724	(196.976)	(*)
TỔNG CỘNG			30.521.035	(3.339.307)				19.388.427	(1.588.779)	

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

19.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

- (*) Tập đoàn chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.
- (i) Trong tháng 6 năm 2025, Tập đoàn đã tham gia góp vốn thành lập Công ty VinEnergio và Công ty Vinspeed với vốn điều lệ lần lượt là 10.000 tỷ VND và 15.000 tỷ VND. Theo đó, tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn vào các công ty này lần lượt là 19% và 10%. Sau đó, trong tháng 10 và tháng 12, Công ty VinEnergio và Công ty Vinspeed đã lần lượt hoàn tất việc tăng vốn điều lệ lên 28.335 tỷ VND và 45.000 tỷ VND. Tập đoàn đã thực hiện góp thêm vốn bằng tiền tương ứng với tỷ lệ sở hữu trong các công ty này.
- (ii) Trong tháng 10 năm 2023, Tập đoàn đã ký hợp đồng đầu tư với một ngân hàng nước ngoài. Theo đó, hợp đồng đầu tư này sẽ đáo hạn trong tháng 11 năm 2026 và Tập đoàn có quyền nhận lại một lượng cổ phiếu phổ thông của một công ty con theo giá thỏa thuận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

21.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND		
Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	57.785.917	45.035.056
- Một đối tác doanh nghiệp (*)	13.007.219	8.233.881
- Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)	874.602	561.366
- Phải trả các nhà cung cấp khác	43.904.096	36.239.809
TỔNG CỘNG	57.785.917	45.035.056

(*) Đây là khoản phải trả cho một đối tác doanh nghiệp liên quan đến các hợp đồng ủy thác nhập khẩu và mua hàng từ các nhà cung cấp với mức phí trả chậm điều chỉnh hàng quý theo thỏa thuận, trong đó mức phí trả chậm tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 13%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: mức phí trả chậm là 11%/năm).

21.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trả tiền trước cho hoạt động chuyển nhượng bất động sản (i)	113.102.153	126.438.032
Trả tiền trước cho các hợp đồng xây dựng và các dịch vụ liên quan (ii)	22.968.484	8.984.860
Trả tiền trước cho hoạt động mua xe	1.987.256	1.510.548
Trả tiền trước khác	1.461.519	1.441.450
TỔNG CỘNG	139.519.412	138.374.890
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả tiền trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	<i>1.184.412</i>	<i>9.596</i>
<i>Trả tiền trước từ bên khác</i>	<i>138.335.000</i>	<i>138.365.294</i>
Dài hạn		
Trả tiền trước cho các hợp đồng xây dựng và các dịch vụ liên quan (ii)	949.876	-
TỔNG CỘNG	949.876	-

(i) Bao gồm số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán bất động sản của Tập đoàn.

(ii) Bao gồm các khoản ứng trước cho mục đích thực hiện các hợp đồng tổng thầu xây dựng, hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao và các dịch vụ liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu năm	Số phải nộp/cần trừ/thay đổi khác trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	12.286.739	16.069.199	(23.182.590)	5.173.348
Thuế tiêu thụ đặc biệt	643.258	2.347.625	(813.436)	2.177.447
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.823.881	14.455.548	(17.042.928)	11.236.501
Thuế thu nhập cá nhân	986.686	4.580.551	(5.057.027)	510.210
Tiền sử dụng đất, thuế đất	3.442.144	104.251.410	(93.813.052)	13.880.502
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	1.574.950	9.436.551	(8.864.261)	2.147.240
TỔNG CỘNG	32.757.658	151.140.884	(148.773.294)	35.125.248
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	282.786	17.186	(224.202)	75.770
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	29.810	161.832	(637)	191.005
TỔNG CỘNG	312.596	179.018	(224.839)	266.775

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản, các tài sản khác và trích trước chi phí phát triển các bất động sản đã được bàn giao	73.359.040	42.613.023
Chi phí bán hàng trích trước (i)	15.161.890	11.528.233
Chi phí lãi cọc và lãi vay trích trước	3.842.621	3.337.283
Các khoản chi phí phải trả khác	6.481.205	4.101.542
TỔNG CỘNG	98.844.756	61.580.081
Trong đó:		
Chi phí phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)	289.755	280.667
Chi phí phải trả cho các đối tác khác	98.555.001	61.299.414
Dài hạn		
Chi phí bán hàng trích trước (i)	2.625.420	259.397
Các khoản chi phí phải trả khác	247.967	388.860
TỔNG CỘNG	2.873.387	648.257
Trong đó:		
Chi phí phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)	-	55.318
Chi phí phải trả cho các đối tác khác	2.873.387	592.939

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, chi phí bán hàng trích trước bao gồm 5.606 tỷ VND chi phí trích trước liên quan đến chương trình miễn phí trạm sạc cho khách hàng mua xe điện sẽ được thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc V-Green ("Công ty V-Green"), một bên liên quan đang thực hiện cung cấp dịch vụ trạm sạc cho khách hàng mua xe điện, sau khi khách hàng sử dụng dịch vụ trạm sạc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: triệu VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ giáo dục	3.353.801	2.945.587
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khách sạn và giải trí	400.409	127.801
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	233.167	344.479
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	961.755	912.623
TỔNG CỘNG	4.949.132	4.330.490
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ bảo hành mở rộng, thuê pin xe điện và các dịch vụ liên quan khác	3.805.452	2.657.327
Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động tổng thầu xây dựng	490.199	490.199
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khách sạn và giải trí	436.466	411.341
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	210.895	288.431
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	579.270	520.982
TỔNG CỘNG	5.522.282	4.368.280

25. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và các thỏa thuận khác (i)	53.790.199	40.946.478
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản (ii)	41.134.809	54.824.921
Các khoản phải trả khác liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	10.143.393	8.550.238
Phải trả theo Thư tín dụng (iii)	3.984.711	-
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	2.839.256	2.759.924
Quỹ bảo tri căn hộ (iv)	2.273.528	1.917.642
Phải trả khác (v)	10.267.529	10.604.431
TỔNG CỘNG	124.433.425	119.603.634
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	2.969.693	5.701.880
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các đối tác khác</i>	121.463.732	113.901.754
Dài hạn		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (vi)	107.880.521	22.554.540
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản (ii)	10.577.268	3.052.651
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	754.133	754.133
Phải trả khác	3.873.808	2.048.746
TỔNG CỘNG	123.085.730	28.410.070
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	29.397.339	21.115.799
<i>Phải trả dài hạn khác cho các đối tác khác</i>	93.688.391	7.294.271

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản nhận đặt cọc, góp vốn từ một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và theo các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Tập đoàn.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng mua bán, hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến việc chuyển nhượng các dự án bất động sản của Tập đoàn.
- (iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản phải trả theo hình thức mua hần miễn truy đòi bộ chứng từ theo thư tín dụng, với phí thư tín dụng 14%/năm.
- (iv) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các bất động sản đã bàn giao cho khách hàng và các bất động sản khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà thấp tầng, chung cư vào sử dụng tại các dự án bất động sản của Tập đoàn. Khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà.
- (v) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm khoản trợ cấp nhận từ chính quyền địa phương của một công ty con. Khoản trợ cấp này sẽ có thể phải hoàn lại nếu như một số điều kiện ràng buộc không được đáp ứng trong tương lai theo quy định tại văn bản làm việc với chính quyền địa phương.
- (vi) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là các khoản nhận đặt cọc, nhận góp vốn từ các đối tác, bao gồm các bên liên quan cho mục đích hợp tác vận hành, chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại theo các hợp đồng hợp tác đầu tư, và một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh liên quan đến các dự án bất động sản của Tập đoàn.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Thuyết minh	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: triệu VND
		Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)
		Tăng		
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn				
Vay ngắn hạn	26.1	54.679.033	110.413.398	68.191.514
- Vay hạn mức tín dụng		54.145.601	103.470.446	68.191.514
- Vay ngắn hạn khác		533.432	6.942.952	-
Vay dài hạn đến hạn trả	26.2	17.137.476	31.023.495	18.463.680
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	26.3	23.115.228	27.865.165	27.237.388
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả		257.408	113.536	107.902
TỔNG CỘNG		95.189.145	169.415.594	114.000.484
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn				
Vay dài hạn	26.2	77.403.555	133.573.890	127.043.464
Trái phiếu dài hạn	26.3	51.520.340	71.873.961	94.344.412
Nợ thuế tài chính dài hạn		118.019	23.690	31.465
TỔNG CỘNG		129.041.914	205.471.541	221.419.341

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn được trình bày như sau (tiếp theo):

Bên cho vay	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng BNP Paribas	USD	787.425	Tháng 5 năm 2026	(i)
Ngân hàng Bank of China (HongKong) Limited – Chi nhánh Hồ Chí Minh	VND	695.534	Từ tháng 2 năm 2026 đến tháng 4 năm 2026	(i)
Standard Chartered Bank, Singapore	USD	655.675	Tháng 2 năm 2026	(ii)
Ngân hàng Chartered Bank, Singapore	VND, USD	174.842	Từ tháng 1 năm 2026 đến tháng 4 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Bắc Á	VND	134.483	Từ tháng 2 năm 2026 đến tháng 4 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	15.195	Tháng 11 năm 2026	(ii)
TỔNG CỘNG		68.191.514		

Chi tiết lãi suất các khoản vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 5,5%/năm đến 15%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 5,7%/năm đến 14,3%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 5,7%/năm đến 7,15%/năm
		Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 6,81%/năm
		Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 7,17%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm 7,1%/năm
		Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 5,83%/năm đến 6,53%/năm

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

- (i) Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:
 - ▶ Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11); tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14); bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16); chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18);
 - ▶ Số dư của một số tài khoản tiền gửi mở tại ngân hàng thương mại của Công ty và một số công ty con trong Tập đoàn;
 - ▶ Bảo lãnh thanh toán của Chủ tịch Hội đồng Quản trị;
 - ▶ Bảo lãnh thanh toán của một ngân hàng thương mại;
 - ▶ Thư tín dụng dự phòng phát hành bởi một số ngân hàng thương mại;
 - ▶ Một số cổ phiếu của một số công ty con và một công ty liên kết được nắm giữ bởi Công ty; một số cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi một số bên liên quan của Tập đoàn; và
 - ▶ Một số tài sản của một số công ty liên kết của Tập đoàn.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn được trình bày như sau:

Bên cho vay/thu xếp tin dụng	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND VND	12.436.831 1.373.442	Từ tháng 1 năm 2026 đến tháng 7 năm 2032	(ii)
Cargill Financial Services	USD	5.749.919	Từ tháng 6 năm 2028 đến tháng 7 năm 2028	(ii)
Ngân hàng Central Bank	INR	3.059.583	Từ tháng 9 năm 2027 đến tháng 12 năm 2034	(ii)
Ngân hàng TMCP Quân đội Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND VND	2.350.000 400.000	Từ tháng 2 năm 2026 đến tháng 11 năm 2030	(ii)
Ngân hàng HSBC, Singapore Branch Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD USD	2.098.160 2.098.160	Tháng 10 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	2.000.000	Tháng 12 năm 2027	(ii)
Ngân hàng TNHH Một thành viên Số Viki	VND	1.955.808	Từ tháng 3 năm 2028 đến tháng 12 năm 2035	(ii)
Ngân hàng Woori Bank, Singapore Branch Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD USD	1.563.882 1.563.682	Tháng 10 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	1.381.961	Từ tháng 1 năm 2027 đến tháng 5 năm 2045	(ii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND VND	1.190.882 148.000	Từ tháng 2 năm 2026 đến tháng 8 năm 2032	(ii)
Công ty Tài chính Tổng hợp Cổ phần Điện lực	VND	1.000.000	Tháng 12 năm 2027	(ii)
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND VND	562.508 100.573	Từ tháng 1 năm 2026 đến tháng 12 năm 2035	(ii)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND VND	408.349 21.491	Từ tháng 2 năm 2026 đến tháng 11 năm 2033	(ii)
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND VND	273.291 65.025	Từ tháng 1 năm 2026 đến tháng 9 năm 2030	(ii)
Một số đối tác doanh nghiệp (*) Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND, EUR VND, EUR	7.996.327 1.007.777	Từ tháng 3 năm 2026 đến tháng 1 năm 2027	(i), (ii)
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 1 Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD USD	10.485.321 2.332.454	Từ tháng 3 năm 2026 đến tháng 9 năm 2030	(ii)

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn được trình bày như sau (tiếp theo):

Bên cho vay/thu xếp tín dụng	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	USD	1.557.828	Từ tháng 6 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	1.557.828		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 3	USD	5.824.389	Từ tháng 6 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	5.824.389		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 4	USD	5.013.697	Từ tháng 10 năm 2027 đến tháng 10 năm 2030	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 5	USD	2.924.625	Từ tháng 5 năm 2026 đến tháng 11 năm 2029	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	420.943		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 6	USD	6.418.022	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 5 năm 2029	(ii), (iii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	629.217		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 7	USD	5.138.014	Tháng 11 năm 2027	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 8	USD	2.796.383	Từ tháng 5 năm 2026 đến tháng 11 năm 2028	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	460.644		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 9	VND	410.065	Từ tháng 5 năm 2026 đến tháng 11 năm 2028	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND	66.342		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 10	USD	3.808.741	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 4 năm 2031	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	393.713		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 11	USD	4.290.361	Tháng 6 năm 2028	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 12	USD	2.902.303	Tháng 6 năm 2028	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 13	VND	3.619.072	Từ tháng 10 năm 2028 đến tháng 3 năm 2030	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 14	VND	21.800.000	Từ tháng 8 năm 2027 đến tháng 7 năm 2030	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 15	VND	17.978.151	Từ tháng 10 năm 2027 đến tháng 9 năm 2030	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 16	USD	2.546.648	Từ tháng 9 năm 2027 đến tháng 9 năm 2028	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 17	USD	2.571.118	Tháng 9 năm 2027	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 18	IDR	1.395.105	Từ tháng 6 năm 2027 đến tháng 4 năm 2032	(ii)
TỔNG CỘNG		145.507.144		
Trong đó:				
Vay dài hạn		127.043.464		
Vay dài hạn đến hạn trả		18.463.680		

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản vay đối tác doanh nghiệp bao gồm một số khoản vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 37.3).

Chi tiết lãi suất các khoản vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 6,5%/năm đến 14,5%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 11%/năm đến 12%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và không có hợp đồng hoán đổi lãi suất	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 4,66%/năm đến 9,09%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và có lãi suất thả nổi được hoán đổi thành lãi suất cố định (đồng thời có tỷ giá giao dịch cố định) theo hợp đồng hoán đổi	USD	Lãi suất cố định theo hợp đồng hoán đổi, lãi suất trong năm từ 4,1%/năm đến 9,4%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	EUR	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 4,76%/năm đến 5,81%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	IDR	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 8,46%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	INR	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 11,45%/năm

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

- (i) Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:
 - ▶ Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11), tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14), bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18), lợi tức gắn liền với một số hàng tồn kho và số dư tài khoản dự phòng trả nợ tại Ngân hàng Quân lý Tài khoản nước ngoài, số dư tài khoản Doanh thu mở tại một ngân hàng thương mại và các lợi ích liên quan khác;
 - ▶ Bảo lãnh thanh toán của ngân hàng thương mại;
 - ▶ Bảo lãnh thanh toán của Chủ tịch Hội đồng Quản trị;
 - ▶ Một số hợp đồng tiền gửi của một số cá nhân tại ngân hàng tại Việt Nam;
 - ▶ Một số hợp đồng tiền gửi của Công ty và công ty con trong Tập đoàn tại ngân hàng tại Việt Nam;
 - ▶ Thư tín dụng dự phòng mở tại ngân hàng thương mại tại Việt Nam;
 - ▶ Một số cổ phiếu, phần vốn góp của một số công ty con và một công ty liên kết được nắm giữ bởi Công ty, một số công ty con và bên liên quan; một số cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi một bên liên quan của Tập đoàn; và
 - ▶ Một số tài sản của một công ty liên kết của Tập đoàn.
- (iii) Trong tháng 5 năm 2025, Tập đoàn đã thực hiện gia hạn khoản vay với kỳ hạn thanh toán nghĩa vụ gốc sau điều chỉnh của khoản vay là từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 5 năm 2029.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu dài hạn

Đơn vị tư vấn phát hành	Nguyên tệ	Số cuối năm (Triệu VND)	Kỳ hạn trả gốc, lãi và thông tin liên quan đến quyền chọn bán	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả	VND VND	55.008.414 9.988.582	Trả gốc từ tháng 2 năm 2026 đến tháng 10 năm 2029. Trả lãi hàng quý hoặc sáu tháng một lần.	Bao gồm: (a) Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,875%/năm đến 12%/năm (b) Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 8,5%/năm đến 13,5%/năm	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả	VND VND	15.934.015 7.983.072	Trả gốc từ tháng 3 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027. Trả lãi hàng quý hoặc sáu tháng một lần.	Bao gồm: (a) Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,675%/năm đến 15%/năm (b) Lãi suất cố định, lãi suất trong năm 12%/năm	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả	VND VND	27.054.841 7.875.716	Trả gốc từ tháng 4 năm 2026 đến tháng 12 năm 2027. Trả lãi hàng quý.	Bao gồm: (a) Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 12,5%/năm đến 12,6%/năm (b) Lãi suất cố định, lãi suất trong năm 12,5%/năm	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank	VND	8.178.539	Trả gốc từ tháng 9 năm 2027 đến tháng 6 năm 2028. Trả lãi hàng quý.	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 11%/năm đến 12%/năm	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	VND	1.951.501	Trả gốc từ tháng 6 năm 2028 đến tháng 11 năm 2028. Trả lãi sáu tháng một lần.	Lãi suất cố định 12%/năm	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	VND VND	732.711 732.711	Trả gốc tháng 9 năm 2026. Trả lãi sáu tháng một lần.	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 9,175%/năm	(i)



Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Nguyên tệ	Số cuối năm (triệu VND)	Kỳ hạn trả gốc, lãi và thông tin liên quan đến quyền chọn bán	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (i)
Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch; Ngân hàng UBS AG, Singapore Branch và Ngân hàng The Bank of New York Mellon, London Branch ("trái phiếu hoán đổi số 1") (*) Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả	USD	4.367.965	Trả gốc từ tháng 1 năm 2026 đến tháng 11 năm 2028. Trả lãi hàng quý. Trái chủ có thể thực hiện quyền chọn bán vào tháng 11 năm 2026.	Lãi suất cố định 10%/năm	(i)
Ngân hàng The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited; Deutsche bank AG, Singapore Branch và Barclays Bank PLC ("trái phiếu hoán đổi số 2") (**)	USD	657.307	Trả gốc tháng 12 năm 2030. Trả lãi sáu tháng một lần. Trái chủ có thể thực hiện quyền chọn bán vào tháng 12 năm 2028.	Lãi suất cố định 5,5%/năm	(i)
TỔNG CỘNG		8.353.814			
		121.581.800			

Trong đó:
Trái phiếu dài hạn
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

94.344.412
27.237.388

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.3 *Trái phiếu dài hạn* (tiếp theo)

(i) Các khoản trái phiếu này không có tài sản đảm bảo.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- ▶ Tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14), bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16) và khoản bảo lãnh thanh toán bởi một quỹ tín thác của Ngân hàng Phát triển Châu Á và tài khoản tiền gửi mở tại một ngân hàng trong nước;
- ▶ Hợp đồng tiền gửi và tài khoản thương mại mở tại ngân hàng thương mại của Tập đoàn; và
- ▶ Một số cổ phiếu của công ty con và một công ty liên kết được nắm giữ bởi Công ty, một số cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi một bên liên quan của Tập đoàn.

(*) Trái chủ nắm giữ khoản trái phiếu này có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Vinhomes"), một công ty con, theo mức giá thực hiện đã được xác định tại thời điểm phát hành trái phiếu và có thể được điều chỉnh theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan. Vào tháng 11 năm 2026, trái chủ có quyền yêu cầu Tập đoàn mua lại khoản trái phiếu này theo mức giá thực hiện theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện mua lại trước hạn 56 triệu USD gốc trái phiếu theo giá trị trên sàn giao dịch. Đồng thời, Tập đoàn đã thực hiện quyền thanh toán bằng tiền (theo thị giá cổ phiếu của Công ty Vinhomes) đối với các thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu từ một nhóm trái chủ, với tổng giá trị gốc trái phiếu yêu cầu chuyển đổi là 22,4 triệu USD.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn đã phân loại lại một phần trái phiếu này là nợ ngắn hạn dựa trên các cam kết với một số trái chủ về việc mua lại trước hạn một phần gốc trái phiếu trong năm 2026.

(**) Trái chủ nắm giữ khoản trái phiếu này có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl"), một công ty con, theo mức giá thực hiện đã được xác định tại thời điểm phát hành trái phiếu và có thể được điều chỉnh theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan. Vào tháng 12 năm 2028, trái chủ có quyền yêu cầu Tập đoàn mua lại khoản trái phiếu này theo mức giá thực hiện theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. TRÁI PHIẾU HOÁN ĐỔI

Trái phiếu hoán đổi số 3 có giá trị là 150 triệu đô la Mỹ ("Trái phiếu hoán đổi số 3") được phát hành trong tháng 8 năm 2024 với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo, có lãi suất cố định 9,5%/năm và trái chủ có quyền hoán đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau ngày phát hành với giá chuyển đổi được quy định trong hợp đồng. Vào tháng 8 năm 2027, trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại khoản trái phiếu này theo mức giá thực hiện theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

Ban Giám đốc Tập đoàn đánh giá rằng không có yếu tố công cụ vốn trong các khoản trái phiếu nêu trên và đã ghi nhận toàn bộ khoản trái phiếu này là nợ phải trả.

Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện mua lại trước hạn 24,4 triệu USD gốc trái phiếu theo giá trị trên sàn giao dịch. Đồng thời, Tập đoàn đã thực hiện quyền thanh toán bằng tiền (theo thị giá cổ phiếu của Công ty) đối với các thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu từ một nhóm trái chủ, với tổng giá trị gốc trái phiếu yêu cầu chuyển đổi là 5,2 triệu USD.

Chi tiết số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

					Đơn vị tính: USD	
		Thay đổi trong năm				
	Số đầu năm	Phát hành thêm	Đã hoán đổi thành cổ phiếu	Mua lại trái phiếu	Số cuối năm	
Trái phiếu hoán đổi số 3	150.000.000	-	-	(29.600.000)	120.400.000	
					Đơn vị tính: triệu VND	
				Năm nay	Năm trước	
Giá trị trái phiếu hoán đổi				3.631.150	3.631.150	
Cơ cấu vốn chủ sở hữu				-	-	
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu				3.631.150	3.631.150	
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ lũy kế						
Số đầu năm				9.024	-	
Số tăng trong năm				47.335	9.024	
Số cuối năm				56.359	9.024	
Cộng: Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối năm				173.858	48.824	
Trừ: Thực hiện mua lại trước hạn và thanh toán bằng tiền đối với các thông báo chuyển đổi sang cổ phiếu từ trái chủ				(780.160)	-	
Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối năm				3.081.207	3.688.998	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Dự phòng chi phí bảo hành (i)	7.106.656	2.849.979
Dự phòng chi phí bồi thường hợp đồng (ii)	1.330.492	1.853.326
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn (iii)	685.747	441.621
Dự phòng phải trả khác	1.174.161	1.200.314
TỔNG CỘNG	10.297.056	6.345.240
Dài hạn		
Dự phòng chi phí bảo hành (i)	15.442.562	4.620.940
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn (iii)	3.109.363	3.560.536
Dự phòng phải trả khác	1.825.353	880.670
TỔNG CỘNG	20.377.278	9.062.146

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm dự phòng chi phí bảo hành sản phẩm xe VinFast đã bán.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm các khoản dự phòng bồi thường phải trả nhà cung cấp do giảm sản lượng mua hàng theo cam kết và các khoản dự phòng phải trả khác do dừng hợp đồng liên quan đến một số dự án ô tô điện, xe máy điện và sản xuất pin. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn vẫn đang trong quá trình đàm phán để xác định giá trị cuối cùng của một số khoản bồi thường với các nhà cung cấp.
- (iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm dự phòng rủi ro lớn cho các hợp đồng cung cấp dịch vụ thuê pin với khách hàng mua xe ô tô điện và xe máy điện được hưởng chính sách ưu đãi và hợp đồng mua bán hàng hóa với nhà cung cấp.



Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU

29.1 *Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Đơn vị tính: triệu VND
Năm trước									
Số đầu năm	38.785.833	40.183.879	22.021.073	(1.344.123)	(109.196)	97.845	14.105.693	34.480.682	148.221.686
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	11.903.028	(6.626.970)	5.276.058
- Chuyển nhượng công ty con	-	-	(6.714.543)	-	-	-	6.079.152	(15.616.950)	(16.252.341)
- Mua các công ty con mới	-	-	-	-	-	-	-	(776.088)	(776.088)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát và góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	124.141	-	-	-	-	12.447.960	5.797.002	18.369.103
- Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát và cho cổ phiếu ưu đãi cổ lúc	-	-	-	-	-	-	(60.950)	(605.238)	(666.188)
- Thay đổi khác	-	-	-	-	(126.425)	10.000	(6.533)	(214.791)	(337.749)
Số cuối năm	38.785.833	40.308.020	15.306.530	(1.344.123)	(235.621)	107.845	44.468.350	16.437.647	153.834.481

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

29.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Năm nay	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đổi	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Đơn vị tính: Triệu VND
Số đầu năm	38.785.833	40.308.020	15.306.530	(1.344.123)	(235.621)	107.845	44.468.350	16.437.647	153.834.481
- Tăng vốn (i)	38.549.086	(38.549.086)	-	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	11.349.934	(285.120)	11.064.814
- Chuyển nhượng công ty con (ii)	-	-	-	-	-	-	842.828	42.062	884.890
- Mua công ty con mới	-	-	-	-	-	-	-	193.677	193.677
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát và góp vốn từ cổ đông không kiểm soát (iii)	-	278.235	-	-	-	-	-	-	-
- Cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát (iv)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Thay đổi khác	-	-	-	-	72.236	10.000	(8.675)	(2.579.138)	(2.579.138)
Số cuối năm	77.334.919	2.037.169	15.306.530	(1.344.123)	(163.385)	117.845	54.277.387	3.922.593	151.488.935

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm 3.021 tỷ VND lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty Cổ phần Vinschool ("Công ty Vinschool"). Công ty Vinschool cam kết thực hiện tái đầu tư lợi nhuận nhằm mục đích nâng cấp, phát triển hệ thống giáo dục và theo đó không được chia lợi nhuận cho chủ sở hữu theo các quy định đối với doanh nghiệp xã hội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

29.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

- (i) Trong tháng 8 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 18/2025/NQ-HĐQT-VINGROUP về việc phê duyệt phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông. Theo đó, 27.460.873 cổ phiếu ưu đãi thuộc sở hữu của một nhà đầu tư đã được chuyển đổi thành 29.353.951 cổ phiếu phổ thông.

Trong tháng 12 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 46/2025/NQ-HĐQT-VINGROUP về việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu như được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo Nghị quyết số 04/2025/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP ngày 17 tháng 11 năm 2025. Theo đó, 3.853.015.512 cổ phiếu thường được phát hành, với tỷ lệ 1:1 (mỗi cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu phổ thông nhận thêm 1 cổ phiếu mới)

- (ii) Giao dịch chuyển nhượng công ty con của Tập đoàn chủ yếu bao gồm giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty Lighthouse 2 và Công ty Hoàng Long, chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Movian AI và Công ty Novatech cho một số đối tác và bên liên quan (Thuyết minh số 4.3).

- (iii) Chủ yếu bao gồm ảnh hưởng của các giao dịch sau:

- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát tại Công ty Vinpearl, Công ty Cổ phần Nghiên cứu phát triển và ứng dụng người máy VinRobotics ("Công ty VinRobotics") và Công ty Cổ phần nghiên cứu phát triển và ứng dụng người máy đa năng VinMotion ("Công ty VinMotion");
- Ảnh hưởng của việc Tập đoàn thay đổi tỷ lệ lợi ích trong Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 ("Công ty SV Tây Hà Nội 2") và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An ("Công ty Đại An");
- Ảnh hưởng gián tiếp của việc Tập đoàn thay đổi tỷ lệ lợi ích trong Công ty TPX Holding thông qua giao dịch mua Công ty Hướng Dương (Thuyết minh số 4.2).

- (iv) Trong năm 2025, các giao dịch chia cổ tức và lợi nhuận bởi công ty con cho các cổ đông không kiểm soát như sau:

- Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam ("Công ty Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam") đã thông qua hai đợt chi trả cổ tức bằng tiền vào tháng 6 và tháng 9 năm 2025. Theo đó, Công ty Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam đã chi trả tổng số lợi nhuận là 12.745 tỷ VND bằng tiền;
- Tháng 6 năm 2025, Hội đồng thành viên Công ty TPX Holding đã thông qua phương án tạm ứng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến ngày 25 tháng 6 năm 2025. Theo đó, Công ty TPX Holding đã chi trả tổng số lợi nhuận là 2.820 tỷ VND bằng tiền.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

29.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn góp từ cổ đông	77.334.919	38.785.833
Thặng dư vốn cổ phần	2.037.169	40.308.020
Cổ phiếu quỹ	(1.344.123)	(1.344.123)
TỔNG CỘNG	78.027.965	77.749.730

29.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	38.785.833	38.785.833
Phát hành cổ phiếu thường	38.530.155	-
Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông	18.931	-
Số cuối năm	77.334.919	38.785.833

29.4 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

Số lượng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.733.491.896	3.878.583.306
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.733.491.896	3.878.583.306
Cổ phiếu phổ thông	7.706.031.024	3.823.661.561
Cổ phiếu ưu đãi	27.460.872	54.921.745
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (*)	7.733.491.896	3.878.583.306
Cổ phiếu phổ thông	7.706.031.024	3.823.661.561
Cổ phiếu ưu đãi	27.460.872	54.921.745

(*) Bao gồm 207.290.964 cổ phiếu phổ thông (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 103.645.482 cổ phiếu) đang được nắm giữ bởi các công ty con được ghi nhận trong chỉ tiêu Cổ phiếu quỹ (Thuyết minh số 29.1 và Thuyết minh số 29.2).

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu).

Theo hợp đồng phát hành riêng lẻ cổ phiếu ưu đãi vào ngày 7 tháng 8 năm 2018, các cổ phiếu ưu đãi được phát hành không có quyền biểu quyết, bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một năm, kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2018, và có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty với giá chuyển đổi được quy định trong hợp đồng tại bất kỳ thời điểm nào sau ngày phát hành. Trong năm, một nhà đầu tư đã chuyển đổi một phần cổ phiếu ưu đãi sang cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. DOANH THU

30.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	331.874.704	189.090.599
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	180.747.386	93.173.685
Doanh thu hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan	91.073.930	49.703.937
Doanh thu cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan	15.666.616	14.382.074
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tư vấn bán hàng và môi giới bất động sản	13.219.683	4.147.860
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	11.489.065	8.656.940
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	6.690.821	5.944.423
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	5.362.135	4.487.050
Doanh thu khác	7.625.068	8.594.630
Các khoản giảm trừ doanh thu	(37.143)	(22.559)
Doanh thu thuần	331.837.561	189.068.040
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	180.747.386	93.173.685
Doanh thu từ hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan	91.049.948	49.696.268
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan	15.666.616	14.382.074
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tư vấn bán hàng và môi giới bất động sản	13.219.683	4.147.860
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	11.475.904	8.642.192
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	6.690.821	5.944.423
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	5.362.135	4.487.050
Doanh thu khác	7.625.068	8.594.488
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên liên quan	25.711.262	15.368.922
Doanh thu đối với các bên khác	306.126.299	173.699.118

12-C
T
Y
D
U
N
G
V
I
N
G
G
R
U
P
C
O
P
L
I
M
I
T
E
D
C
H
I
N

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. DOANH THU (tiếp theo)

30.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm và tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	2.328.857	3.714.582
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	13.337.759	10.611.377
TỔNG CỘNG	15.666.616	14.325.959
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối năm	20.793.340	12.689.074

Doanh thu ghi nhận một lần đối với các tài sản cho thuê dài hạn

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản bao gồm một số khoản doanh thu ghi nhận một lần đối với các tài sản cho thuê dài hạn có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, theo chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 3.23. Nếu doanh thu từ việc cho thuê này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian cho thuê, thì ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>		<i>Năm trước</i>	
	<i>Doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê</i>	<i>Doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê</i>
Doanh thu thuần	535.270	10.267	-	-
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(138.525)	(2.657)	-	-
Lợi nhuận gộp	396.745	7.610	-	-

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.311.235	2.452.239
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(857.805)	(1.154.446)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. DOANH THU (tiếp theo)

30.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ chuyển nhượng công ty con và thanh lý các khoản đầu tư tài chính (i)	39.723.679	42.321.291
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và các khoản tạm ứng	6.756.082	4.628.985
Doanh thu hoạt động tài chính khác (ii)	3.983.489	975.216
TỔNG CỘNG	50.463.250	47.925.492
(i) Lãi từ chuyển nhượng công ty con và thanh lý các khoản đầu tư tài chính trong năm chủ yếu bao gồm các khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng các công ty con (Thuyết minh số 4.3).		
(ii) Bao gồm lợi nhuận phát sinh từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh và phần cổ tức được chia từ một số đối tác bên ngoài Tập đoàn.		

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	109.102.587	52.511.443
Giá vốn hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan	122.919.038	70.830.935
Giá vốn cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan	13.642.950	12.924.795
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn bán hàng và môi giới bất động sản	7.984.067	3.447.328
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	9.178.297	7.740.426
Giá vốn cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	5.361.781	4.576.465
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	4.466.998	3.769.984
Giá vốn khác	6.499.036	5.965.846
TỔNG CỘNG	279.154.754	161.767.222

1081
CÔNG
TNI
VST &
IET
PHỞ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	26.442.791	20.699.912
Lỗ chênh lệch tỷ giá	2.201.644	3.394.366
Chi phí phát hành	2.716.945	2.280.132
Trích lập dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư	1.741.159	862.270
Chi phí từ mua lại trái phiếu hoán đổi (i)	5.288.724	-
Chi phí lãi cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	2.344.394	785.172
Chi phí tài chính khác	6.557.300	3.186.243
TỔNG CỘNG	47.292.957	31.208.095

- (i) Đây là chi phí phát sinh khi thực hiện mua lại hoặc cam kết mua lại các khoản Trái phiếu hoán đổi số 1 và Trái phiếu hoán đổi số 3 (Thuyết minh số 26.3, Thuyết minh số 27).
- (ii) Bao gồm chi phí lãi cọc phát sinh từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh với một số công ty liên kết của Tập đoàn.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí dự phòng bảo hành	18.032.845	4.336.721
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.098.864	7.934.240
Chi phí nhân viên bán hàng	2.699.125	2.799.845
Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định	387.012	430.545
Chi phí bán hàng khác	2.847.219	2.552.568
TỔNG CỘNG	31.065.065	18.053.919
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	5.052.619	4.888.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.397.676	3.592.567
Chi phí nghiên cứu và phát triển	3.501.153	2.590.874
Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	1.552.625	1.674.555
Chi phí tài trợ và từ thiện	1.319.709	409.716
Trích lập dự phòng	188.344	541.699
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.976.723	1.450.896
TỔNG CỘNG	17.988.849	15.148.307

102-C
TY
H
YOU
NAM
Ồ CHI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	25.161.233	10.068.646
Thu nhập từ tài trợ (i)	23.054.157	8.366.217
Tiền phạt thu được	708.922	963.552
Thu nhập khác	1.398.154	738.877
Chi phí khác	6.661.237	4.994.702
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán và xóa sổ tài sản cố định	2.994.348	1.372.415
Các khoản phạt	2.818.505	2.739.463
Chi phí khác	848.384	882.824
LỢI NHUẬN KHÁC	18.499.996	5.073.944

(i) Chủ yếu bao gồm các khoản tài trợ không hoàn lại từ Chủ tịch Hội đồng Quản trị cho Công ty VinFast theo thỏa thuận tài trợ vốn.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản để bán	154.572.544	65.061.922
Chi phí nguyên vật liệu	92.517.954	44.124.206
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.957.657	36.647.569
Chi phí nhân công	26.491.003	22.674.003
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	31.665.247	22.627.124
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	36.011.092	20.067.781
TỔNG CỘNG	379.215.497	211.202.605



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong Tập đoàn trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ các trường hợp sau đây:

- ▶ Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec"), Công ty Vinschool và Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy") áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10% đối với thu nhập từ thực hiện hoạt động xã hội hóa trong lĩnh vực giáo dục – đào tạo và y tế. Ngoài ra, thu nhập được giữ lại để tái đầu tư nhằm nâng cấp và phát triển hệ thống giáo dục từ các cơ sở thực hiện xã hội hóa của Công ty Vinschool được miễn thuế;
- ▶ Công ty VinFast và một số công ty con hoạt động trong lĩnh vực sản xuất đang được hưởng ưu đãi thuế TNDN theo quy định. Mức thuế suất ưu đãi đang áp dụng là 10% trong 15 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu; được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế (hoặc từ năm thứ 4 kể từ khi có doanh thu nếu dự án không có thu nhập chịu thuế trong 3 năm đầu), và được giảm 50% thuế TNDN phải nộp cho 9 năm tiếp theo; và
- ▶ Các công ty con tại nước ngoài có mức thuế suất TNDN phụ thuộc vào quy định của các cơ quan thuế nước sở tại.

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

36.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	14.620.520	12.913.575
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	752.041	(1.450.927)
TỔNG CỘNG	15.372.561	11.462.648

500
C
NS
VI
PH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	26.437.375	16.738.706
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	5.287.475	3.347.741
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận liên quan đến lỗ thuế của các công ty trong Tập đoàn	7.810.676	4.494.350
Chi phí lãi vay không được trừ	4.350.873	3.958.620
Doanh thu chưa thực hiện từ bảo hành mở rộng và chi phí bảo hành không được trừ	3.359.012	746.578
Chi phí hỗ trợ bán hàng không được trừ	1.203.692	55.645
Chi phí không được trừ liên quan đến chương trình miễn phí sạc	1.018.481	103.007
Điều chỉnh thu nhập/chi phí trên báo cáo hợp nhất liên quan đến chênh lệch phát sinh từ giao dịch mua nhóm tài sản và hợp nhất kinh doanh	648.915	347.695
Chi phí tài trợ không được trừ	46.041	2.415.437
Điều chỉnh (lãi)/lỗ phát sinh trên báo cáo hợp nhất từ các giao dịch chuyển nhượng vốn	(8.287.213)	2.137.912
Lỗ năm trước chuyển sang	(1.050.251)	(4.359.850)
Điều chỉnh chi phí lãi vay không được trừ của các năm trước vào năm nay	(433.400)	(1.789.960)
Hoàn nhập ảnh hưởng dự phòng đầu tư vào công ty con	(426.602)	(1.659.823)
Các khoản khác	1.844.862	1.665.296
Chi phí thuế TNDN	15.372.561	11.462.648

36.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 năm 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 nộp của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.3 Thuế TNDN hoãn lại

	Đơn vị tính: triệu VND		
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Bảo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
Chênh lệch tạm thời từ thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	904.584	1.306.249	947.942
Chênh lệch tạm thời từ lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	340.527	505.046	326.946
Chênh lệch tạm thời từ dự phòng chi phí phải trả	282.005	331.953	(39.251)
Chênh lệch tạm thời từ đánh giá lại tài sản khi mua/sáp nhập công ty con	53.973	50.973	(19.799)
Các khoản khác	209.800	236.401	88.864
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(1.537.788)	(1.654.564)	353.812
Chênh lệch tạm thời từ lỗ chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	(798.291)	(373.986)	(55.999)
Các khoản khác	(33.946)	(229.167)	(151.588)
(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả)/Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	(579.136)	172.905	
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			1.450.927
Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.790.889	2.430.622	
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(2.370.025)	(2.257.717)	
(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả)/Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	(579.136)	172.905	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

- Đối với các pháp nhân hoạt động kinh doanh tại Việt Nam: Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng giá trị các khoản lỗ lũy kế là 120.524 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 113.870 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó theo quy định pháp luật của Việt Nam; và
- Đối với các pháp nhân hoạt động kinh doanh ở nước ngoài: Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng giá trị các khoản lỗ lũy kế là 36.009 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 21.663 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong một khoảng thời gian nhất định trong tương lai theo quy định pháp luật của các nước sở tại.

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ lũy kế này do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

36.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Tập đoàn được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó.

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được trừ này do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

36.6 Thuế TNDN bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu

Ngày 29 tháng 8 năm 2025, Chính phủ ban hành Nghị định 236/2025/NĐ-CP ("Nghị định 236") quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 107/2023/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Quốc hội ("Nghị quyết 107") về việc áp dụng thuế TNDN bổ sung theo quy định chống xói mòn cơ sở thuế toàn cầu ("Thuế tối thiểu toàn cầu").

Tập đoàn đã thực hiện đánh giá khả năng phát sinh thuế TNDN bổ sung theo quy định tại Nghị Quyết 107 và Nghị định 236 dựa trên thông tin tài chính của các Đơn vị hợp thành cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Theo kết quả đánh giá Giám trừ trách nhiệm ("GTTN") trong giai đoạn chuyển tiếp tại các quốc gia có hoạt động, Tập đoàn thỏa mãn điều kiện áp dụng GTTN trong giai đoạn chuyển tiếp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Vì vậy, Tập đoàn không phát sinh chi phí thuế TNDN bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Tập đoàn trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch Tập đoàn, kiểm soát Tập đoàn

37.1 Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Quý Thiện Tâm	Chịu sự kiểm soát chung	Chi phí hỗ trợ và từ thiện	537.207	61.951
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam ("Tập đoàn Đầu tư Việt Nam")	Chịu sự kiểm soát chung	Đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	25.200.000	-
		Mua dịch vụ thuê văn phòng, khách sạn và tư vấn	185.222	164.984
		Doanh thu liên quan đến cung cấp dịch vụ, hàng hóa	130.603	121.437
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án bất động sản	-	194.100
		Tài trợ cho công ty con của Tập đoàn	-	74.904
Công ty GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Doanh thu từ bán hàng	17.895.878	12.949.031
		Góp vốn	875.000	602.632
		Chi phí hỗ trợ vận chuyển	164.057	139.455
		Lãi phạt chậm trả	162.410	245.817
PT XanhSM Green and Smart Mobility Indonesia ("Công ty GSM Indonesia")	Chịu sự kiểm soát chung	Doanh thu từ bán hàng	3.347.686	1.698.465
Green and Smart Mobility Philippines ("Công ty GSM Philippines")	Chịu sự kiểm soát chung	Doanh thu từ bán hàng	1.663.685	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Green Future ("Công ty Green Future")	Chịu sự kiểm soát chung	Doanh thu từ bán hàng	1.812.931	52.347
		Thanh lý tài sản	267.255	-
Công ty V-Green	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ chi hộ	1.881.414	398.554
		Chi phí trạm sạc liên quan đến chương trình miễn phí trạm sạc cho khách hàng mua xe điện	1.547.218	211.875
		Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	232.438	55.298



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

37.1 Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án bất động sản	6.200.000	6.815.311
		Lãi cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	1.938.809	637.798
		Nhận tiền trả trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	1.296.530	-
		Góp vốn bằng tài sản cho mục đích hợp tác đầu tư	1.011.568	2.214.659
		Doanh thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	125.081	212.356
		Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	119.460	95.078
		Hoàn trả cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	110.498	-
		Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	2.011.724
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail ("Công ty Vận hành Vincom Retail")	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	1.745.870	1.153.649
		Góp vốn bằng tài sản cho mục đích hợp tác đầu tư	1.769.613	4.605.046
		Chi phí đi thuê trung tâm thương mại	750.405	731.010
		Lãi cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	423.134	237.042
		Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	236.259	-
		Chi phí chia sẻ doanh thu hợp đồng hợp tác đầu tư	194.740	65.205
		Hoàn trả cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	217.467	-
		Doanh thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	147.241	75.775
		Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	140.000	-
		Góp vốn	125.444	-
		Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	371.634	201.342
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa ("Công ty Suối Hoa") (i)	Công ty liên kết	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	371.634	201.342
Công ty VinEnergO	Chịu sự kiểm soát chung	Góp vốn	5.383.650	-
Công ty VinSpeed	Chịu sự kiểm soát chung	Góp vốn	4.500.000	-
Công ty Novatech	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả từ hợp đồng thuê bản quyền	25.198.912	-
		Cần trừ công nợ	23.400.314	-
		Thanh toán tiền cho hợp đồng thuê bản quyền	1.798.598	-

18118
ÔNG T
TNHH
ST & Y
ỆT N
HỒ H

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày
37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

37.1 Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần trong công ty con (Thuyết minh số 4.3) Tài trợ cho công ty con của Tập đoàn	39.828.245 23.000.000	1.820.006 8.277.310
Cổ đông lớn của công ty con 1 (ii)	Cổ đông lớn của công ty con	Chi trả cổ tức	987.000	-
Cổ đông lớn của công ty con 2	Cổ đông lớn của công ty con	Chi trả cổ tức	1.274.521	-
Công ty V-G	Công ty liên doanh	Mua hàng hóa Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	4.158.982 -	- 213.639
Cổ đông lớn của công ty con 3	Cổ đông lớn của công ty con	Đi vay Lãi đi vay	197.000 101.637	- 111.369
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển SDI	Công ty liên kết đến ngày 4 tháng 9 năm 2024	Lãi chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	247.730
Cá nhân 1	Thành viên mật thiết trong gia đình của cá nhân quản lý Tập đoàn	Nhận chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	-	475.430
Cá nhân 2	Thành viên mật thiết trong gia đình của cá nhân quản lý Tập đoàn	Nhận chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	-	85.458

(i) Đã sáp nhập vào Công ty Vận Hành Vincom Retail từ tháng 9 năm 2025.

(ii) Không còn là bên liên quan của Tập đoàn từ tháng 12 năm 2025.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số khoản nợ phải thu, tạm ứng, đặt cọc của Tập đoàn đang được đảm bảo bởi 1.086 triệu cổ phiếu của Công ty VinFast Auto được nắm giữ bởi một số bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn (Thuyết minh số 9, Thuyết minh số 13).

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, ngoại trừ các khoản đi vay có lãi suất được trình bày ở Thuyết minh số 37.3, các khoản phải thu, phải trả khác không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền hoặc cân trừ công nợ. Trong năm, Tập đoàn không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2024: mức dự phòng bằng không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

2-C
Y

DUN
AM
CHÍ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty GSM Indonesia	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ bán hàng	3.296.711	1.325.057
Công ty GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ bán hàng Phải thu từ cung cấp dịch vụ	2.671.536 161.231	2.188.494 -
Công ty GSM Philippines	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ bán hàng	1.755.032	-
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư Phải thu từ cung cấp dịch vụ	321.863 90.238	286.488 40.332
Công ty Green Future	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ bán hàng và hoạt động khác	170.954	51.710
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư Phải thu từ cung cấp dịch vụ	219.893 78.222	88.526 -
Công ty V-G	Công ty liên doanh	Phải thu từ hợp đồng xây dựng	140.534	140.534
Công Ty Cổ Phần Quản Lý và Đầu Tư Bất Động Sản VMI ("Công ty VMI") (iii)	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	93.667	-
Công ty V-Green	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	67.074	-
Bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	32.331	107.942
			9.099.286	4.229.083

(iii) Đã sáp nhập vào Công ty VinSpeed từ tháng 10 năm 2025.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

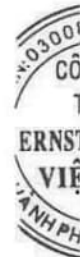
37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty V-Green	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ chỉ hộ	164.495	367.122
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ lãi cọc hợp đồng hợp tác đầu tư Phải thu từ chỉ hộ	66.060 -	- 25.297
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	52.080	51.326
Bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	155.093	228.872
			437.728	672.617
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư Phải thu khác	6.374.659 9.335	1.801.040 12.761
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	3.092.727 92.706	4.503.823 92.706
Công ty Suối Hoa (i)	Công ty liên kết	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	-	381.342
			9.569.427	6.791.672

(i) Đã sáp nhập vào Công ty Vận Hành Vincom Retail từ tháng 9 năm 2025.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: triệu VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 13)				
Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	25.200.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Chịu sự kiểm soát chung	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng tài sản	-	61.666
			25.200.000	61.666
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 21.1)				
Công ty V-Green	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả liên quan đến cung cấp dịch vụ	508.425	144.822
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải trả liên quan đến cung cấp dịch vụ	199.784	310.688
Công ty GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả liên quan đến cung cấp dịch vụ	81.413	56.285
Công ty Green Future	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả liên quan đến cung cấp dịch vụ	64.332	-
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải trả liên quan đến cung cấp dịch vụ	20.648	49.571
			874.602	561.366
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 21.2)				
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận tiền trả trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	1.184.412	-
Công ty V-G	Công ty liên doanh	Nhận tiền từ khách hàng liên quan đến hợp đồng xây dựng	-	9.596
			1.184.412	9.596
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 23)				
Cổ đông lớn của công ty con 3	Cổ đông lớn của công ty con	Chi phí lãi vay phải trả	156.955	-
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Chi phí lãi cọc phải trả	111.089	163.262
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Chi phí lãi cọc phải trả	21.711	117.405
			289.755	280.667
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 23)				
Cổ đông lớn của công ty con 3	Cổ đông lớn của công ty con	Chi phí lãi vay phải trả	-	55.318
			-	55.318

11802-1
:G TY
NHH
& YOU
I NAM
HỒ C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)				
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	2.054.318	-
		Phải trả từ chi hộ	15.734	78.822
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	899.641	-
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án bất động sản	-	5.479.698
Công ty GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả từ chi hộ	-	75.361
Công ty VMI (iii)	Chịu sự kiểm soát chung	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án bất động sản	-	67.999
			2.969.693	5.701.880
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 25)				
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	10.597.883	12.935.824
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án bất động sản	10.383.168	-
Công ty Vận Hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	8.222.188	7.985.875
Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Nhận đặt cọc cho hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản	194.100	194.100
			29.397.339	21.115.799

(iii) Đã sáp nhập vào Công ty VinSpeed từ tháng 10 năm 2025.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

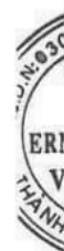
37.3 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (Thuyết minh số 26.2)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm Triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Vay dài hạn					
Cổ đông lớn của công ty con 3	Cổ đông lớn của công ty con	938.000	11 - 12%	Tháng 1 năm 2027	Không
		938.000			

Chi tiết khoản các khoản đi vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm Triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Vay dài hạn					
Cổ đông lớn của công ty con 3	Cổ đông lớn của công ty con	776.000	11%	Tháng 7 năm 2026	Không
Công ty Genestory	Công ty liên kết	20.153	12%	Tháng 5 đến tháng 6 năm 2026	Không
		796.153			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

37.4 Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thù lao chi trả cho các thành viên của Hội đồng Quản trị của Công ty (*):

		Đơn vị tính: triệu VND	
	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	-	-
Bà Phạm Thúy Hằng	Phó Chủ tịch	4.157	2.763
Bà Phạm Thu Hương	Phó Chủ tịch	4.157	2.763
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó Chủ tịch	-	-
Ông Nguyễn Việt Quang	Phó Chủ tịch	4.740	2.782
Ông Adil Ahmad	Thành viên độc lập	1.313	1.239
Ông Chin Michael Jaewuk	Thành viên độc lập	1.313	1.239
Ông Ronaldo Dy-Liacco Ibasco	Thành viên độc lập	1.313	1.239
Bà Chun Chae Rhan	Thành viên đến ngày 25 tháng 2 năm 2025	-	-
TỔNG CỘNG		16.993	12.025

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

Lương, thưởng chi trả cho Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác của Công ty:

		Đơn vị tính: triệu VND	
	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	18.958	11.128
Các thành viên quản lý khác		48.682	41.873
TỔNG CỘNG		67.640	53.001

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát:

		Đơn vị tính: triệu VND	
	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Thế Anh	Trưởng ban	4.036	2.201
Các thành viên Ban kiểm soát khác		844	662
TỔNG CỘNG		4.880	2.863

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	11.349.934	11.903.028
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(60.950)
Thu nhập của công ty con không được phân phối cho chủ sở hữu do cam kết để thực hiện tái đầu tư (Thuyết minh số 29.1)	(664.743)	(513.081)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	10.685.191	11.328.997
Ảnh hưởng suy giảm do trái phiếu hoán đổi (Thuyết minh số 26.3)	-	(136.015)
Ảnh hưởng suy giảm do cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi (Thuyết minh số 29.4)	-	60.950
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	10.685.191	11.253.932

	Đơn vị tính: cổ phiếu	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.461.263.509	7.440.032.158
Ảnh hưởng suy giảm do: Cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	56.155.127	123.006.470
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	7.517.418.636	7.563.038.628

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.432	1.523
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.421	1.488

2025
TẬP
ĐOÀN
VINGROUP
CÔNG TY CỔ PHẦN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

Khoản Trái phiếu hoán đổi số 1 (Thuyết minh số 26.3) và khoản Trái phiếu hoán đổi số 3 (Thuyết minh số 27) phát hành bởi Công ty và công ty con có thể có tác động suy giảm lãi cơ bản trên cổ phiếu trong tương lai nhưng chưa được đưa vào tính lãi suy giảm trên cổ phiếu ở trên vì công cụ này có tác động suy giảm ngược cho năm hiện tại.

Các cổ phiếu ưu đãi không có quyền biểu quyết, bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một năm kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2018 và có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty với giá chuyển đổi được quy định trong hợp đồng tại bất kỳ thời điểm nào sau ngày phát hành.

Cổ phiếu ưu đãi có tác động suy giảm lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được tính lãi suy giảm trên cổ phiếu ở trên cho năm hiện tại.

Trong tháng 2 và tháng 3 năm 2026, Tập đoàn đã nhận được thông báo yêu cầu chuyển đổi Trái phiếu hoán đổi số 1 và số 3 thành cổ phiếu Công ty Vinhomes và Công ty từ trái chủ (Thuyết minh số 43). Sự kiện này không ảnh hưởng đến việc tính lãi trên cổ phiếu do số lượng cổ phiếu lưu hành dùng để tính lãi trên cổ phiếu không thay đổi trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu năm trước được trình bày lại do điều chỉnh hồi tố từ sự kiện phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu như đã trình bày tại Thuyết minh số 29.1(i).

39. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

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

Tập đoàn đã ký kết thỏa thuận nguyên tắc với một số đối tác doanh nghiệp và một bên liên quan cho một số dự án bất động sản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản cam kết còn lại mà Tập đoàn phải chi trả theo các thỏa thuận này là 81.524 tỷ VND.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Cam kết liên quan đến các hợp đồng hợp tác đầu tư

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng hợp tác với các đối tác nhằm mục đích nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản hoặc hợp tác phát triển một số cấu phần dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng giá trị cam kết còn lại mà Tập đoàn phải chi trả theo các hợp đồng này là 16.260 tỷ VND.

Cam kết liên quan đến các thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần

Tập đoàn đã ký kết các thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần với một số đối tác doanh nghiệp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản cam kết còn lại mà Tập đoàn phải chi trả theo các hợp đồng này là 5.050 tỷ VND.

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

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng dự án bất động sản, mua sắm, lắp đặt máy móc thiết bị, phát triển xe, hệ thống công nghệ thông tin và triển khai các hoạt động xây dựng nhà máy và phát triển sản phẩm. Tổng giá trị cam kết này theo ước tính tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là khoảng 145.116 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 58.861 tỷ VND).

Theo quyết định của các cơ quan Nhà nước, Tập đoàn đã được giao đất để triển khai một số dự án bất động sản. Sau ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn đã nhận được đơn giá đất và thông báo nộp tiền từ các cơ quan Nhà nước với tổng giá trị tiền sử dụng đất và thuê đất phải nộp là 21.197 tỷ VND.

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên cho thuê

Tập đoàn là bên cho thuê pin xe điện, văn phòng, nhà xưởng và không gian đa chức năng theo thỏa thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	1.457.788	1.239.922
Trên 1 đến 5 năm	3.878.246	3.523.817
Trên 5 năm	2.689.939	2.528.223
TỔNG CỘNG	8.025.973	7.291.962

Theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa các công ty trong Tập đoàn và Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Hương ("Công ty Thiên Hương") về việc khai thác cấu phần trường học thuộc dự án Vinhomes Royal City, Tập đoàn sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Thiên Hương được tính bằng 15% doanh thu và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận. Thời hạn thực hiện các hợp đồng Hợp tác kinh doanh này là từ tháng 2 năm 2012 đến hết tháng 8 năm 2043.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa một Công ty con và Công ty V-Green về việc hợp tác kinh doanh hệ thống trạm sạc xe điện, Tập đoàn sẽ được nhận phần chia sẽ doanh thu của Công ty V-Green được tính bằng 13,5% doanh thu phát sinh từ hệ thống trạm sạc xe điện hợp tác và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận hàng năm. Thời hạn thực hiện hợp đồng Hợp tác kinh doanh kéo dài đến hết tháng 12 năm 2032.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên đi thuê

Tập đoàn là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	2.014.435	1.902.262
Trên 1 đến 5 năm	4.426.333	5.182.669
Trên 5 năm	21.333.533	14.528.403
TỔNG CỘNG	27.774.301	21.613.334

Cam kết thuê tài chính trong đó Tập đoàn là bên cho thuê

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn cho thuê pin xe điện theo hợp đồng thuê tài chính. Vào ngày kết thúc năm kế toán, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán
Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn						
Dưới 1 năm	59.652	10.836	48.816	199.350	64.637	134.713
Phải thu cho thuê tài chính dài hạn						
Trên 1 đến 5 năm	238.475	68.432	170.043	797.400	198.532	598.868
Trên 5 năm	102.223	29.063	73.160	442.176	16.303	425.873
TỔNG CỘNG	400.350	108.331	292.019	1.438.926	279.472	1.159.454

Các cam kết khác và nợ tiềm tàng khác

Cam kết bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán cho một số bên liên quan và các đối tác doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn đã cam kết sử dụng một số tài sản cố định hữu hình, cổ phiếu của một công ty con nắm giữ bởi một công ty con khác trong Tập đoàn cho nghĩa vụ của một số đối tác và bên liên quan của Tập đoàn.

Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua bất động sản tại một số dự án của Tập đoàn

Tập đoàn đã ký kết các thỏa thuận ba bên với các khách hàng mua bất động sản tại một số dự án bất động sản và một số ngân hàng cho các khách hàng này vay để thanh toán tiền mua bất động sản. Theo các thỏa thuận này, Tập đoàn sẽ hỗ trợ chi trả một phần lãi suất theo các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Cam kết liên quan đến thành viên góp vốn không kiểm soát của một công ty con

Theo thỏa thuận giữa hai thành viên góp vốn của một công ty con trong Tập đoàn, thành viên không kiểm soát có quyền góp vốn tương ứng tỷ lệ 15% vốn cùng các quyền, nghĩa vụ liên quan trong công ty con này. Trước đó, Tập đoàn đã hoàn thành góp vốn vào công ty con theo các nghị quyết về tăng vốn được phê duyệt.

Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản

Tập đoàn đã ký kết các Phụ lục của Hợp đồng mua bán biệt thự/căn hộ khách sạn về việc cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản của Công ty Vinpearl. Theo thỏa thuận đã được ký kết trong Phụ lục hợp đồng này với khách hàng trong vòng 10 năm đầu tiên đối với các biệt thự và trong vòng 3-5 năm đối với căn hộ khách sạn kể từ ngày bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư cam kết thanh toán phần thu nhập cho thuê tối thiểu đối với các bất động sản này.

Các cam kết với nhà cung cấp của Công ty VinFast và Công ty VinEG ("Nhóm Công ty VinFast")

Nhóm Công ty VinFast đã ký các hợp đồng mua hàng với một số nhà cung cấp, trong đó có cam kết về sản lượng mua tối thiểu cần đạt được bởi nhóm Công ty trong một giai đoạn nhất định và mức bồi thường nếu không đạt sản lượng mua cam kết. Trong trường hợp sản lượng mua hàng không đạt theo cam kết, nhà cung cấp sẽ có quyền sửa đổi báo giá và giá linh kiện hoặc được hưởng bồi thường từ Nhóm Công ty VinFast. Nếu không đạt được số lượng tối thiểu theo quy định, nhóm Công ty VinFast sẽ được miễn nghĩa vụ bồi thường khi đạt được thỏa thuận miễn trừ cần thiết với nhà cung cấp.

Ngoài ra, Nhóm Công ty VinFast cũng cam kết thanh toán cho một số nhà cung cấp của đối tác ủy thác nhập khẩu trong trường hợp đối tác này vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn được tổ chức thành các bộ phận kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Tập đoàn và các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí, cho thuê nhà hàng và các dịch vụ liên quan tại các khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn;
- Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khám, chữa bệnh và các dịch vụ liên quan khác tại hệ thống bệnh viện và phòng khám Đa khoa Quốc tế Vinmec;
- Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan tại hệ thống giáo dục Vinschool, Brighton và VinUni của Tập đoàn;
- Hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan: bao gồm hoạt động sản xuất và kinh doanh ô tô điện, xe máy điện, xe buýt điện và một số sản phẩm và dịch vụ liên quan khác;
- Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ tư vấn bán hàng và môi giới bất động sản, xây dựng và tổng thầu xây dựng, cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, quản lý bất động sản, công nghệ thông tin và các dịch vụ khác.

Tập đoàn theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Tập đoàn trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Tập đoàn bao gồm một số doanh thu, chi phí tài chính được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh. Lợi nhuận của từng bộ phận cũng không bao gồm thu nhập khác và chi phí khác.

Tài sản không phân bổ là các tài sản được theo dõi trên cơ sở tập trung chủ yếu bao gồm tài sản thuế thu nhập hoãn lại, các khoản đầu tư ngắn hạn, các khoản đầu tư dài hạn khác, các khoản cho vay, lãi vay phải thu, thuế giá trị gia tăng được khấu trừ, thuế và các khoản phải thu Nhà nước.

Nợ phải trả không phân bổ là các khoản nợ phải trả được theo dõi trên cơ sở tập trung chủ yếu bao gồm các khoản vay, trái phiếu hoán đổi, thuế phải trả Nhà nước, các khoản chi phí lãi vay phải trả và thuế thu nhập hoãn lại phải trả.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Bộ phận theo khu vực địa lý của Tập đoàn được xác định theo vị trí của khách hàng. Doanh thu bộ phận bán hàng ra bên ngoài theo khu vực địa lý được thuyết minh dựa trên vị trí của khách hàng. Tổng giá trị còn lại của tài sản bộ phận được thuyết minh theo vị trí của tài sản. Tổng chi phí đã phát sinh trong năm để mua tài sản cố định – tài sản bộ phận dự kiến sẽ sử dụng nhiều hơn một niên độ (TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình và các tài sản dài hạn khác) được thuyết minh theo vị trí của tài sản.

2. /
Y
DU
AT
/C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

40. THỐNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

40.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về doanh thu, chi phí, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan	Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan	Hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Đơn vị tính: triệu VND								
Doanh thu thuần								
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	180.747.386	11.475.904	5.362.135	6.690.821	91.049.948	36.511.367	-	331.837.561
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	306.884	191.933	1.164	520.038	7.359.045	(8.379.064)	-
Tổng doanh thu thuần	180.747.386	11.782.788	5.554.068	6.691.985	91.569.986	43.870.412	(8.379.064)	331.837.561
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	436.171	3.885.414	628.152	456.048	23.736.226	2.523.236	-	31.665.247
Phân được chia từ (lỗ)/lãi của công ty liên kết và liên doanh	-	-	-	-	(82.066)	1.220.259	-	1.138.193
Thu nhập/(lỗ) thuần trước thuế theo bộ phận	66.788.843	(279.689)	(630.327)	449.245	(68.113.273)	9.116.203	261.898	7.592.900
Thu nhập thuần không phân bổ								18.844.475
Tài sản và công nợ								
Tài sản theo bộ phận	743.100.224	77.372.760	10.674.104	22.846.863	216.216.081	102.502.680	(135.508.261)	1.037.204.451
Tài sản không phân bổ								81.418.174
Nợ phải trả theo bộ phận	425.246.116	10.162.556	2.362.814	5.367.361	98.791.708	182.839.940	(135.508.261)	589.262.234
Nợ phải trả không phân bổ								377.871.456
Các thông tin bộ phận khác								
Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh	-	-	-	-	1.083.937	9.354.035	-	10.437.972
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	18.361.305	7.682.284	1.826.278	3.498.756	36.406.888	20.800.895	-	88.576.406

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

40.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan	Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan	Hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần								
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	93.173.685	8.642.192	4.487.050	5.944.423	49.696.268	27.124.422	-	189.068.040
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	150.700	129.679	10.565	5.584	10.784.820	(11.081.348)	-
Tổng doanh thu thuần	93.173.685	8.792.892	4.616.729	5.954.988	49.701.852	37.909.242	(11.081.348)	189.068.040
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	498.773	3.602.422	596.894	437.549	15.655.889	1.835.597	-	22.627.124
Phân được chia từ (lỗ)/lãi của công ty liên kết và liên doanh	-	-	-	-	(52.033)	900.806	-	848.773
Thu nhập/(lỗ) thuần trước thuế theo bộ phận	31.034.296	(1.294.486)	(935.198)	716.660	(42.199.470)	7.356.958	678.320	(4.642.920)
Thu nhập thuần không phân bổ								21.381.626
Tài sản và công nợ								
Tài sản theo bộ phận	439.991.559	60.529.482	9.337.292	12.659.643	189.635.180	66.513.230	(30.618.651)	748.047.735
Tài sản không phân bổ								88.556.168
Nợ phải trả theo bộ phận	295.595.743	11.970.048	2.443.052	4.075.435	57.850.816	62.933.272	(30.618.651)	404.349.715
Nợ phải trả không phân bổ								278.419.707
Các thông tin bộ phận khác								
Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh	-	-	-	-	1.166.003	8.055.743	-	9.221.746
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	21.808.205	7.796.815	1.130.093	2.197.305	21.921.646	9.722.790	-	64.576.854

Đơn vị tính: triệu VND

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

40.2 Bộ phận theo khu vực địa lý

Thông tin về doanh thu, tài sản và chi phí hình thành tài sản cố định của bộ phận theo khu vực địa lý của Tập đoàn như sau:

	Việt Nam	Khu vực khác	Điều chỉnh và loại trừ	Đơn vị tính: triệu VND
				Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	321.720.890	10.116.671	-	331.837.561
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	17.376.556	440.929	(17.817.485)	-
Tổng doanh thu thuần	339.097.446	10.557.600	(17.817.485)	331.837.561
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	81.345.112	7.231.294	-	88.576.406
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Tài sản theo bộ phận	1.032.216.936	39.279.883	(34.292.368)	1.037.204.451
Tài sản không phân bổ				81.418.174
Tổng tài sản				1.118.622.625
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	182.452.191	6.615.849	-	189.068.040
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	10.514.239	297.212	(10.811.451)	-
Tổng doanh thu thuần	192.966.430	6.913.061	(10.811.451)	189.068.040
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	61.087.280	3.489.574	-	64.576.854
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Tài sản theo bộ phận	729.652.152	33.632.130	(15.236.547)	748.047.735
Tài sản không phân bổ				88.556.168
Tổng tài sản				836.603.903

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

41. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	215.908.165	112.622.431
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	63.076.781	41.564.854
Tiền thu từ phát hành trái phiếu hoán đổi	8.564.904	3.518.483
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm (*)		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(159.106.067)	(97.941.591)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(17.312.416)	(24.915.000)
Tiền mua lại trái phiếu hoán đổi	(8.936.749)	(27.081.153)
Tiền trả nợ khoản vay chuyển đổi	-	(1.212.500)

(*) Số tiền thực trả gốc vay trong năm bao gồm các khoản thực trả sau:

- Trả trước 57.671 tỷ VND cho mục đích thanh toán các khoản nợ vay, trái phiếu đáo hạn sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: 17.180 tỷ VND); và
- Thanh toán 30.023 tỷ VND cho các khoản nợ vay nhận được và thanh toán trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 có thời gian đáo hạn trước ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: 22.835 tỷ VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

42. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

42.1 Ngoại tệ các loại

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Rupiah Indonesia	212.572.498.698	49.004.554.794
- Rupee Ấn Độ	4.052.045.541	457.313.029
- Đô la Mỹ	147.458.258	23.397.415
- Peso Philippine	65.741.148	25.435.802
- Euro	12.590.952	1.808.512
- Đô la Canada	7.498.575	3.122.940
- Won Hàn Quốc	2.580.000	1.530.000
- Đô la Singapore	1.757.967	189.132
- Baht Thái	1.399.239	5.845.794
- Dirham UAE	1.170.418	495.940
- Đô la Úc	664.940	324.202
- Yên Nhật	238.000	83.000
- Bảng Anh	44.351	-
- Rúp Nga	15.253	8.292
- Tenge Kazakhstani	-	12.220
- Hryvnia Ukraina	-	15.048

42.2 Nợ khó đòi đã xử lý

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư các khoản nợ khó đòi đã xử lý do Ban Giám đốc đánh giá các khoản phải thu này không có khả năng thu hồi là 436 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 289 tỷ VND).

Tập đoàn đang nhận giữ hộ một số tài sản thuộc sở hữu của một bên liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, bên liên quan này đang trong quá trình tiếp nhận các tài sản này từ Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Trong tháng 1 năm 2026, Tập đoàn đã nhận được thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu từ trái chủ của Trái phiếu hoán đổi số 3 (*Thuyết minh số 27*), với tổng giá trị gốc trái phiếu yêu cầu chuyển đổi là 12,6 triệu USD. Tập đoàn đã lựa chọn phương án thanh toán phần gốc trái phiếu này bằng tiền.

Trong tháng 2 năm 2026, Tập đoàn đã thực hiện mua 21,92% tỷ lệ sở hữu Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding ("Công ty VMC Holding"), một công ty con, từ một đối tác. Sau giao dịch này, Tập đoàn đã tăng tỷ lệ sở hữu trong Công ty VMC Holding lên 100%.

Trong tháng 2 và tháng 3 năm 2026, Tập đoàn đã nhận được thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu từ trái chủ của Trái phiếu hoán đổi số 3 (*Thuyết minh số 27*), với tổng giá trị gốc trái phiếu yêu cầu chuyển đổi là 85,2 triệu USD. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục chuyển quyền sở hữu cổ phiếu Công ty cho các trái chủ.

Trong tháng 3 năm 2026, Tập đoàn đã nhận được thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu từ trái chủ của Trái phiếu hoán đổi số 1 (*Thuyết minh số 26.3*), với tổng giá trị gốc trái phiếu yêu cầu chuyển đổi là 99,2 triệu USD. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục chuyển quyền sở hữu cổ phiếu Công ty Vinhomes cho các trái chủ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

43. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM (tiếp theo)

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập
Văn Thị Hải Hà

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thu Hiền



Người Giám đốc
Nguyễn Việt Quang

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)		Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
			(*)				
1	Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty Vinhomes	73,51		73,51	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	<ul style="list-style-type: none"> Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản Cho thuê văn phòng, căn hộ và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Sàn giao dịch Bất động sản Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	97,85		71,68	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	<ul style="list-style-type: none"> Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty Metropolis Hà Nội	100,00		73,61	Lô đất HH, Đường Phạm Hùng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	<ul style="list-style-type: none"> Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty Cần Giờ	100,00		73,61	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	<ul style="list-style-type: none"> Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty Đầu tư Sinh Thái	100,00		73,77	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	<ul style="list-style-type: none"> Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Gia Lâm (**)	Công ty Gia Lâm	99,39		73,32	Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	<ul style="list-style-type: none"> Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty Tư vấn và Đầu tư Việt Nam	70,00		51,52	Số 191, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	<ul style="list-style-type: none"> Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Công ty ĐTDH Berjaya	97,54		71,60	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	<ul style="list-style-type: none"> Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
9	Công ty TNHH Trung Tâm Tài Chính Việt Nam Berjaya	Công ty TTTC Berjaya	67,50	33,05	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	100,00	73,51	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty Thái Sơn	100,00	48,97	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty GS Củ Chi	100,00	73,26	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty Thành phố Xanh	100,00	68,91	72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Delta	Công ty Delta	100,00	73,56	110 Đặng Công Bình, ấp 6, Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes	Công ty KCN Vinhomes	100,00	73,07	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes Hải Phòng	Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	100,00	73,07	Dự án Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast, Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	100,00	73,39	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái	Công ty Sơn Thái	99,99	68,90	Số 65 Đường Hải Phòng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty VinCons	100,00	73,51	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
20	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty VinCons 2	100,00	73,51	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark, khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
21	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty Muối Cam Ranh	100,00	73,51	Cây số 15, Km 1497, Phường Bắc Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
22	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	Công ty BĐS Trường Thịnh	99,00	72,88	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
23	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm	Công ty Cá Tầm	100,00	73,56	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công	Công ty Hiệp Thành Công	100,00	73,56	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty Xavinco	96,44	96,15	191 phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	Công ty TNHH Xalivico	Công ty Xalivico	74,00	71,15	Số 233 Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠİ NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
27	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Thăng Long	Công ty BĐS Thăng Long	73,00	70,35	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
28	Công ty Cổ Phần Trung Tâm Hội Chợ Triển Lãm Việt Nam	Công ty Triển lãm Việt Nam	87,97	86,53	Thôn Lai Đà, Xã Đông Anh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
29	Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	Công ty Sách Việt Nam	65,33	65,33	Số 44 phố Tráng Tiên, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất bản sách
30	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2	Công ty SV Tây Hà Nội 2	100,00	71,62	Tầng 2, khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding	Công ty TS Holding	65,99	48,58	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
32	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding	Công ty TPX Holding	99,99	68,61	72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
33	Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh	Công ty Cam Ranh	100,00	73,55	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
34	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai	Công ty Sao Mai	100,00	48,97	Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
35	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1	Công ty Vịnh Xanh 1	99,74	73,32	Căn TĐ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
36	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Vinh Xanh 2	Công ty Vinh Xanh 2	99,77	73,34	Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
37	Công ty Cổ phần VinCargo	Công ty VinCargo	99,00	99,00	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương
38	Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty Vinpearl	85,55	85,55	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
39	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	Công ty Phúc An	100,00	85,69	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
40	Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang	Công ty Cảng Nha Trang	99,35	93,39	05 Trần Phú, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
41	Công ty Vinpearl Australia PTY LTD	Công ty Vinpearl Australia	100,00	94,00	234 Balaclava Road, Caulfield North 3161, Melbourne, Victoria, Australia	Dịch vụ lưu trú, đại lý du lịch
42	Công ty Cape Wickham Golf Links PTY LTD	Công ty Cape Wickham Golf	100,00	94,00	1 Cape Wickham Road, Wickham, TAS 7256, Australia	Quản lý sân Golf
43	Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty Vinpearl Cửa Hội	100,00	85,55	Đường Bình Minh, Phường Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
44	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty Vinpearl Landmark 81	100,00	85,54	Tầng 1 Đến Tầng 3, Tầng 47 Đến Tầng 63 và Tầng 65 Đến Tầng 77, Tòa nhà Landmark 81, Khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn, 720A Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
45	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Công ty Vinpearl Thanh Hóa	100,00	85,54	Số 27, Trần Phú, Phường Hạc Thành, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
46	Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty VinWonders Nha Trang	100,00	85,55	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
47	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding	Công ty VMC Holding	78,08	77,89	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn quản lý
48	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty Vinmec	100,00	77,89	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
49	Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedTech	Công ty VinMedTech	99,00	99,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
50	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VS	Công ty VS	61,42	61,42	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý
51	Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty Vinschool	100,00	61,43	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
52	Công ty TNHH World Academy	Công ty World Academy	100,00	100,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠİ NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
53	Công ty TNHH Nghiên cứu và Tư vấn EduCore	Công ty EduCore	100,00	61,42	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
54	Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy	Công ty VinAcademy	100,00	100,00	Ô đất ký hiệu ĐH, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
55	Công ty TNHH Dịch Vụ Bảo Vệ Vincom	Công ty Bảo vệ Vincom	100,00	100,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
56	Công ty TNHH Dịch Vụ Vận Tải Sinh Thái VinBus	Công ty VinBus	100,00	100,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ vận tải hành khách
57	Công ty VinFast Auto Ltd,	Công ty VinFast Auto	50,65	50,65	61 Robinson Road, #06-01, 61 Robinson, Singapore (068893)	Dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ tài chính khác
58	Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh VinFast	Công ty VinFast	99,90	50,60	Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, đảo Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất xe có động cơ
59	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển VinFast	Công ty VinFast Invest	99,90	50,60	Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, đảo Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Hỗ trợ, đầu tư doanh nghiệp khởi nghiệp
60	Công ty VinFast Germany GmbH	Công ty VinFast Germany	100,00	50,60	Kornmarktarkaden, Bethmannstraße 8/Berliner Straße 51 – 60311 Frankfurt am Main, Germany	Mua bán, xuất nhập khẩu thiết bị, linh kiện vật tư, phụ tùng ô tô xe máy và các hàng hóa liên quan
61	Công ty VinFast Engineering Australia PTY Ltd	Công ty VinFast Australia	100,00	50,60	Unit 3, 419 Bay Street, Brighton VIC 3186, Australia	Thiết kế ô tô & xe máy, Hợp tác nghiên cứu công nghệ, Nhập khẩu và phân phối hàng hóa

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
62	Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	Công ty Vingroup Investment Việt Nam	100,00	50,91	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn, đầu tư
63	Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Và Dịch Vụ VinFast	Công ty VinFast Trading	99,50	50,35	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán lẻ ô tô con
64	Công ty Vingroup USA, LLC	Công ty Vingroup USA	100,00	50,65	251 Little Falls Drive, Wilmington, DE, 19808, USA	Nhập khẩu và phân phối thiết bị điện tử, viễn thông
65	Công ty VinFast Auto, LLC	Công ty VinFast Auto USA	100,00	50,65	251 Little Falls Drive, Wilmington, DE, 19808, USA	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
66	Công ty VinFast USA Distribution, LLC	Công ty VinFast USA Distribution	100,00	50,65	251 Little Falls Drive, Wilmington, DE, 19808, USA	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
67	Công ty VinFast Auto Canada Inc,	Công ty VinFast Canada	100,00	50,91	1133 Melville Street Suite 3500, The Stack, Vancouver, BC V6E 4E5, Canada	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
68	Công ty VinFast France	Công ty VinFast France	100,00	50,91	72 rue du Faubourg Saint Honoré, Paris, 75008 France	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
69	Công ty VinFast Netherlands B.V	Công ty VinFast Netherlands	100,00	50,91	Raadhuistraat 32, 1016 DG Amsterdam, Netherlands	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
70	Công ty VinFast Manufacturing US, LLC	Công ty VinFast Manufacturing US	100,00	50,65	1686 VinFast Drive Moncure, North Carolina 27559 Chatham County, USA	Lắp ráp xe điện và Ebus
71	Công ty PT VinFast Automobile Indonesia	Công ty VinFast Indonesia	100,00	50,84	Tầng 45, Tòa nhà AXA, Jl, Prof.Dr.Satrio Kav 18, Kuningan Setiabudi, Jakarta 12940 Indonesia	Nghiên cứu và phát triển thị trường
72	Công ty VinFast Auto India Private Limited	Công ty VinFast India	100,00	50,84	1st Floor, Urbanwark, The Statement Baani, Golf Course	Kinh doanh ô tô

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
73	Công ty VinFast UK Ltd	Công ty VinFast UK	100,00	50,65	Road, Sector 43, DLF QE, Gurgaon, Haryana, 122002, India	Kinh doanh ô tô
74	Công ty VinFast Auto (Thailand) Co., Ltd	Công ty VinFast Thailand	100,00	50,65	21 Holborn Viaduct, London, United Kingdom EC1A 2DY Số 425/1, tầng 4, Tòa Enco Terminal Building B, đường Kamphaeng Phet 6, quận Don Mueang, Don Mueang Subdistrict, Bangkok Metropolitan	Kinh doanh ô tô
75	VinFast Middle East FZE	Công ty VinFast UAE	100,00	50,65	Jebel Ali Freezone, Dubai United Arab Emirates	Kinh doanh ô tô
76	Công ty VinFast Kazakhstan	Công ty VinFast Kazakhstan	100,00	50,65	Số 10, Đường Yelebekov, Quận Medeu, Thành phố Almaty, Kazakhstan	Kinh doanh ô tô
77	Công ty VinFast Auto Philippines Corp,	Công ty VinFast Philippines	100,00	50,65	Unti 1603 Capital House, 9th Avenue corner Lane S, Bonifacio Global City, Taguig City 1634, Philippines	Kinh doanh ô tô
78	Công ty VinFast Auto México, S. DE R.L DE C.V.	Công ty VinFast Mexico	100,00	50,65	Street: Bosque de Ciruelos Ext Number: 180 Int Number: PP 101 Suburb: Bosque de las Lomas County: Miguel Hidalgo State: Mexico City Zip Code: 11700	Kinh doanh ô tô
79	Công ty PT. Vinfast Trading Indonesia	Công ty VinFast Trading Indonesia	99,00	50,33	Tầng 45, Tòa nhà AXA, JL, PROF, DR, SATRIO KAV 18, Karet Kuningan, Setiabudi District, Adm, Jakarta Selatan City, DKI Jakarta Province Code: 12940	Bán buôn xe ô tô

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
80	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Xanh VinEG	Công ty VinEG	99,90	50,60	Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, đảo Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
81	Công ty Cổ phần Giải Pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Công ty VinES Hà Tĩnh	99,80	50,50	Khu Kinh tế Vũng Áng, Phường Hoành Sơn, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
82	Công ty Cổ phần Nghiên Cứu Và Sản Xuất Vinsmart	Công ty Vinsmart	100,00	94,00	Lô CN1-06B-1&2 Khu Công nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Xã Hạ Bằng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất thiết bị truyền thông
83	Công ty Vinsmart Trading and Investment Pte. Ltd.	Công ty Vinsmart Trading and Investment	100,00	94,00	38 Kim Tain Road, #03-07, Singapore	Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin
84	Công ty Vingroup Global Pte. Ltd.	Công ty Vingroup Global	100,00	94,00	120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore	Nhập khẩu phân phối hàng hóa, Hợp tác nghiên cứu công nghệ
85	Công ty Vingroup Investment Pte. Ltd.	Công ty Vingroup Investment	99,75	93,77	120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore	Nghiên cứu và phát triển thị trường
86	Công ty TNHH Sản Xuất Pin Lithium VinFast	Công ty Pin Lithium VinFast	100,00	94,00	Nhà xưởng Bumper, thuộc Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast, Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, đảo Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
87	Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ VinTech	Công ty VinTech	86,67	86,67	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật
88	Công ty Cổ phần Dịch Vụ An Ninh Mạng VINCSS	Công ty VinCSS	65,00	65,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠİ NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
89	Công ty Cổ phần VinSOC	Công ty VinSOC	99,86	99,84	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
90	Công ty Cổ phần Vinsmart Future	Công ty Vinsmart Future	99,99	99,97	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan
91	Công ty Cổ phần VIN3S	Công ty Vin3S	100,00	87,41	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử
92	Công ty Cổ phần Nghiên cứu Và Ứng dụng Trí Tuệ Nhân Tạo VinAI	Công ty VinAI	100,00	99,99	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
93	Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty VinRobotics	51,00	51,00	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất người máy công nghiệp, người máy thông minh
94	Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	Công ty VinMotion	51,00	51,00	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất người máy công nghiệp, người máy thông minh
95	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai	Công ty Đầu tư Bảo Lai	96,48	66,26	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Đồng Ngạc, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
96	Công ty TNHH MTV Đá Trắng Bảo Lai	Công ty Đá trắng Bảo Lai	100,00	66,26	Thôn Hợp Nhất, Xã Yên Bình, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠİ NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
97	Công ty Cổ phần Đá Cẩm Thạch Dốc Thẳng	Công ty Dốc Thẳng	100,00	63,78	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
98	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	Công ty An Phú	100,00	66,26	Thôn Khau Ca, Xã Mường Lai, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
99	Công ty TNHH MTV Khai Thác Khoáng Sản Bảo Lai Lục Yên	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	66,26	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
100	Công ty Cổ phần Khoáng Sản Phan Thanh	Công ty Phan Thanh	100,00	66,43	Thôn Bản Ro, Xã Tân Lĩnh, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
101	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	67,21	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
102	Công ty TNHH Bảo Lai Green	Công ty Bảo Lai Green	100,00	66,26	Tầng 9, Tòa nhà Viettel, Số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
103	Công ty TNHH Kinh Doanh Và Thương Mại Dịch Vụ Vinpro	Công ty VinPro	100,00	100,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông
104	Công ty Cổ phần Kinh Doanh Và Phát Triển Sinh Thái	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	100,00	72,89	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
105	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland	Công ty Newland	99,92	73,45	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
106	Công ty Cổ phần Giải pháp Và Dịch vụ Công nghệ Vantix	Công ty Vantix	100,00	100,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
107	Công ty TNHH Bất Động Sản Tây Tạng Long	Công ty Tây Tạng Long	90,00	66,16	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
108	Công ty Cổ Phần Giải Pháp Năng Lượng VinES	Công ty VinES	100,00	73,30	Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, đảo Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
109	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinMetal	Công ty VinMetal	98,00	98,00	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất sắt, thép
110	Công ty VinMotion USA, INC	Công ty VinMotion USA	100,00	51,00	9920 Irvine Center Dr, Irvine, CA 92618	Sản xuất người máy công nghiệp, người máy thông minh
111	Công ty Cổ phần Nghiên cứu, Phát triển và Ứng dụng Robot hình người VinDynamics	Công ty VinDynamics	51,00	51,00	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất người máy công nghiệp, người máy thông minh
112	Công ty Cổ phần Vin New Horizon	Công ty Vin New Horizon	65,00	65,00	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động chăm sóc sức khỏe
113	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Hường Dương	Công ty Hường Dương	80,63	59,34	Số 7, xóm Chùa, tổ 15, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản

(*) Tỷ lệ biểu quyết đồng thời là tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong các công ty con này.

(**) Thành viên không kiểm soát của công ty con này có quyền góp vốn như trình bày trong Thuyết minh số 39.



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.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn