

# **Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**QUÝ IV 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
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 37
<u>Phụ lục:</u>	
Cơ cấu tổ chức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	38 - 48
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	49 - 50

# 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 tại 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 kinh doanh 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 của Công ty trong kỳ 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.

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. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72, phố Lê Thánh Tôn và 45A, phố 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 Thúy 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 02 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 Nguyễn Hồng Mai	Thành viên
Bà Đỗ Thị Hồng Vân	Thành viên

## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

### **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

Miễn nhiệm ngày 9 tháng 8 năm 2025

Bà Dương Thị Hoàn

Phó Tổng Giám đốc

### **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là Ông Nguyễn Việt Quang.

# 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 riêng của Công ty cho Quý IV năm 2025.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng cho Quý IV năm 2025.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc: 



Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>133.809.326</b>	<b>106.881.705</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>10.313.190</b>	<b>4.205.810</b>
111	1. Tiền		6.513.190	3.405.810
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.800.000	800.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>2.274.128</b>	<b>1.598.320</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.274.128	1.598.320
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>93.716.142</b>	<b>87.646.863</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	8.899.872	1.427.627
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	11.696.106	13.952.211
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	28.990.600	55.636.131
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	44.192.389	16.693.719
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(62.825)	(62.825)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>25.404.578</b>	<b>12.560.873</b>
141	1. Hàng tồn kho	8	25.404.578	12.599.531
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(38.658)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.101.288</b>	<b>869.839</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	1.899.089	493.087
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		202.199	210.145
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	166.607

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>277.408.342</b>	<b>231.898.204</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>15.025.103</b>	<b>24.812.539</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6	13.182.300	24.052.064
216	2. Phải thu dài hạn khác		1.842.803	760.475
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>601.648</b>	<b>651.931</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	601.343	648.624
222	Nguyên giá		958.461	995.575
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(357.118)	(346.951)
227	2. Tài sản cố định vô hình		305	3.307
228	Nguyên giá		118.288	126.772
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(117.983)	(123.465)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>7.401.445</b>	<b>2.775.978</b>
231	1. Nguyên giá		8.145.625	3.379.027
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(744.180)	(603.049)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>6.040.501</b>	<b>7.432.666</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		6.040.501	7.432.666
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>247.165.367</b>	<b>169.852.501</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	242.932.140	184.716.166
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	14.2	3.582.485	3.580.840
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	17.518.052	1.526.748
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14	(16.867.310)	(19.971.253)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.174.278</b>	<b>26.372.589</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	386.933	370.668
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		577.244	219.761
268	3. Tài sản dài hạn khác	10	210.101	25.782.160
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>411.217.668</b>	<b>338.779.909</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>322.150.095</b>	<b>250.656.230</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>133.361.697</b>	<b>88.684.993</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	4.361.830	4.011.190
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	55.676.601	23.722.324
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	5.141.038	6.996.479
314	4. Phải trả người lao động		64.952	46.035
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	19.005.318	10.907.377
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	20.392.490	24.647.689
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	20.1	28.642.150	17.622.889
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		77.318	731.010
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>188.788.398</b>	<b>161.971.237</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn		38.694	-
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	18	1.153.542	823.311
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		861	2.242
337	4. Phải trả dài hạn khác	19	92.712.099	76.690.793
338	5. Vay và nợ dài hạn	20.2	94.742.323	84.341.982
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		140.879	112.909
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>89.067.573</b>	<b>88.123.679</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>89.067.573</b>	<b>88.123.679</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		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		591.187	39.140.273
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		76.000	71.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		11.065.467	10.126.573
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		10.121.573	9.498.385
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		943.894	628.188
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>411.217.668</b>	<b>338.779.909</b>

Trần Thị Tuyết Nhung  
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng

Nguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý IV năm 2025

B02a-DN

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: triệu VND		
			Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Năm 2025
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	11.875.389	2.837.421	26.141.903
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	11.875.389	2.837.421	26.141.903
11	Giá vốn hàng bán	23	9.934.574	2.311.722	21.763.395
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.2	1.940.815	525.699	4.378.508
21	Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	2.003.073	2.925.932	22.071.571
22	Chi phí tài chính	24	1.495.623	2.944.533	20.714.003
23	- <i>Trọng đố: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành</i>		1.912.240	3.043.968	12.868.178
25	Chi phí bán hàng		756.587	209.515	1.608.517
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	157.112	69.049	595.309
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	26	1.534.566	228.534	3.532.250
31	Thu nhập khác	26	(11.085)	2.116.090	(41.892)
32	Chi phí khác	26	64.128	13.817	308.064
40	Lợi nhuận/(Lỗ) khác	26	(75.213)	2.102.273	(349.956)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	27	1.459.353	2.330.807	3.182.294
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	1.072.988	2.175.170	2.595.885
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27	7.555	108.512	(357.484)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		378.810	47.125	943.893



*(Handwritten signature)*

Trần Thị Tuyết Nhung  
Người lập  
Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng

*(Handwritten signature)*

MSDN: 0103146100  
Việt Nam  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
 Quý IV năm 2025

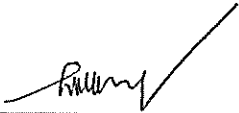
Đơn vị tính: triệu VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế		3.182.294	5.743.675
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		244.578	197.180
03	Thay đổi các khoản dự phòng		(3.760.552)	545.409
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá		402.378	1.109.465
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(21.950.827)	(16.617.837)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành)		12.868.178	9.669.521
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(9.013.951)	647.413
09	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		(36.614.346)	799.123
10	Tăng hàng tồn kho		(11.011.647)	(9.526.690)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		35.717.549	5.652.320
12	Tăng chi phí trả trước		(1.486.141)	(334.881)
14	Tiền lãi vay đã trả		(11.902.109)	(8.596.978)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(4.838.378)	(346.986)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng) vào hoạt động kinh doanh		(39.149.023)	(11.706.679)
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(5.826.225)	(4.272.749)
22	Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		586.771	22.615
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(45.807.271)	(63.577.175)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		49.955.503	17.097.722
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(30.478.775)	(10.577.695)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		39.716.510	37.397.583
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		15.616.534	2.141.205
30	Lưu chuyển tiền từ/(sử dụng) vào hoạt động đầu tư		23.763.047	(21.768.494)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		201.721.264	111.532.920
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(180.227.908)	(76.372.748)
36	Cổ tức đã trả		-	(60.950)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ vào hoạt động tài chính		21.493.356	35.099.222
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		6.107.380	1.624.049
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		4.205.810	2.581.673
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	88
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	10.313.190	4.205.810

  
Trần Thị Tuyết Nhung  
Người lập

  
Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại 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 kinh doanh 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 của Công ty trong kỳ 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.

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. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72, phố Lê Thánh Tôn và 45A, phố Lý Tự Trọng, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 113 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng 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. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán**

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ là triệu đồng.

**3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

**Bất động sản để bán**

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho 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 tồn kho bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, 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 riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

**Hàng hóa**

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

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng hóa với giá trị được xác định như sau:

Hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh

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

#### **3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng cho 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 hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### **3.3 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### **3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### **3.5 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 riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.6 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và 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	37 - 49 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Các tài sản khác	3 - 15 năm

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty 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 khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất có thời hạn và nhà cửa, vật kiến trúc	26 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép.

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ 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 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.

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

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

**3.9 Chi phí trả trước (tiếp theo)**

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một chu kỳ kinh doanh thông thường.

**3.10 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng.

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

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi 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 trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

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

**3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng 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. Phần tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

**3.13 Các khoản dự phòng**

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

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

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.

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

#### 3.15 Chi phí phát hành trái phiếu

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm mệnh giá của trái phiếu. Định kỳ, kế toán phân bổ chi phí phát hành trái phiếu bằng cách ghi tăng giá trị mệnh giá trái phiếu và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

#### 3.16 Cổ phiếu quỹ

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

#### 3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

#### 3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

##### *Doanh thu cho thuê bất động sản*

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

##### *Doanh thu từ bán hàng hóa*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

##### *Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn*

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

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

#### 3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

#### 3.19 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

► 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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

► Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.19 Thuế (tiếp theo)**

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa 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 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 niên độ 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 kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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.

**4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Tiền gửi ngân hàng	6.513.190	3.405.810
Các khoản tương đương tiền	3.800.000	800.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.313.190</b>	<b>4.205.810</b>

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN****5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.108.217	1.005.753
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ khác	570.264	99.959
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	45.789	60.252
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	6.147.840	149.782
Phải thu từ các hoạt động khác	27.762	111.881
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.899.872</b>	<b>1.427.627</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác</i>	<i>2.113.178</i>	<i>1.182.804</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)</i>	<i>6.786.694</i>	<i>244.823</i>

**5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trả trước cho người bán	11.696.106	13.952.211
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.696.106</b>	<b>13.952.211</b>

**6. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>Ngắn hạn</b>		
Các khoản cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 28.2)	28.934.902	55.580.200
Các khoản cho vay khác	55.698	55.931
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.990.600</b>	<b>55.636.131</b>
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 28.2)	13.181.326	24.050.103
Các khoản cho vay khác	974	1.961
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.182.300</b>	<b>24.052.064</b>

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu từ hợp đồng xây dựng chuyển giao	10.079.466	10.079.466
Lãi phải thu từ cho vay và tiền gửi	4.034.997	6.289.676
Các khoản phải thu khác	30.077.926	324.577
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>44.192.389</b>	<b>16.693.719</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	<i>10.759.964</i>	<i>10.370.769</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)</i>	<i>33.432.425</i>	<i>6.322.950</i>

**8. HÀNG TỒN KHO**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Bất động sản để bán đang xây dựng dở dang	23.794.003	12.242.774
Hàng tồn kho khác	1.610.575	356.757
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.404.578</b>	<b>12.599.531</b>

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>Ngắn hạn:</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	1.822.802	461.577
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	76.287	31.510
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.899.089</b>	<b>493.087</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Tiền thuê đất trả trước	386.933	370.668
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>386.933</b>	<b>370.668</b>

**10. TÀI SẢN KHÁC**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>Dài hạn:</b>		
Hối phiếu nhận nợ mang đi góp vốn vào Công ty con	-	25.782.160
Tài sản dài hạn khác	210.101	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>210.101</b>	<b>25.782.160</b>

**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	541.501	187.416	80.930	163.846	21.882	995.575
Mua mới	-	1.581	23.680	858	4.254	30.373
Thanh lý	-	(1.955)	(22.889)	(455)	(5.265)	(30.564)
Thay đổi khác	(32.219)	125	(1.051)	(3.778)	-	(36.923)
Số cuối năm	509.282	187.167	80.670	160.471	20.871	958.461
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số đầu năm	49.914	101.154	29.757	163.790	2.336	346.951
Khấu hao trong năm	11.940	17.529	8.888	163	1.742	40.262
Thanh lý	-	(1.423)	(12.285)	(168)	(490)	(14.366)
Thay đổi khác	(11.555)	(426)	-	(3.748)	-	(15.729)
Số cuối năm	50.299	116.834	26.360	160.037	3.588	357.118
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	491.587	86.262	51.173	56	19.546	648.624
Số cuối năm	<b>458.983</b>	<b>70.333</b>	<b>54.310</b>	<b>434</b>	<b>17.283</b>	<b>601.343</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

## 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	2.720.057	658.970	3.379.027
Xây dựng cơ bản hoàn thành	6.446.312	581.048	7.027.360
Thanh lý, nhượng bán	(515.424)	(116.997)	(632.421)
Giảm khác	(1.497.390)	(130.951)	(1.628.341)
<b>Số cuối năm</b>	<b>7.153.555</b>	<b>992.070</b>	<b>8.145.625</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	334.002	269.047	603.049
Khấu hao trong năm	103.231	80.806	184.037
Thanh lý, nhượng bán	(8.174)	(6.127)	(14.301)
Giảm khác	(4.267)	(24.338)	(28.605)
<b>Số cuối năm</b>	<b>424.792</b>	<b>319.388</b>	<b>744.180</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	2.386.055	389.923	2.775.978
<b>Số cuối năm</b>	<b>6.728.763</b>	<b>672.682</b>	<b>7.401.445</b>

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỨ DANG**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Dự án bất động sản tại Hải Phòng	1.871.467	3.594.391
Dự án bất động sản tại Quảng Ninh	73.835	1.767.018
Dự án bất động sản tại Hà Nội	2.941.631	519.478
Dự án bất động sản tại Tuyên Quang	469.422	395.268
Dự án bất động sản tại Nghệ An	18.579	641.014
Các dự án khác	665.567	515.497
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.040.501</b>	<b>7.432.666</b>

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Đơn vị tính: triệu VND					
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Đầu tư vào công ty con	242.932.140	231.002.611	(11.929.529)	184.716.166	165.252.711	(19.463.455)
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	3.582.485	3.521.842	(60.643)	3.580.840	3.512.846	(67.994)
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.518.052	12.640.913	(4.877.139)	1.526.748	1.086.944	(439.804)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>264.032.677</b>	<b>247.165.366</b>	<b>(16.867.310)</b>	<b>189.823.754</b>	<b>169.852.501</b>	<b>(19.971.253)</b>

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

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

14.1 Đầu tư vào các công ty con

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
1 Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	144.823.089	84.160.897
2 Công ty CP Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	13.053.303	34.515.877
3 Công ty CP Vinhomes	27.875.791	27.875.791
4 Công ty CP Vinpearl	21.403.075	17.126.890
5 Các công ty khác	35.776.882	21.036.711
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>242.932.140</b>	<b>184.716.166</b>

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

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

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Vincom Retail	3.501.335	3.501.335
Công ty Cổ phần Genestory	71.150	71.150
Các công ty khác	10.000	8.355
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.582.485</b>	<b>3.580.840</b>

14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Năng lượng Vinenergo	5.383.650	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đường sắt Cao tốc VinSpeed	4.500.000	-
Công ty Cổ phần Di chuyển Xanh và Thông minh	1.775.000	900.000
Các công ty khác	5.858.402	626.748
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.518.052</b>	<b>1.526.748</b>

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả người bán ngắn hạn khác	3.116.070	2.689.771
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)	1.245.760	1.321.419
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.361.830</b>	<b>4.011.190</b>

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trả trước theo hợp đồng xây dựng	9.430.111	7.600.198
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	46.246.490	15.817.319
Người mua trả tiền trước khác	-	304.807
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>55.676.601</b>	<b>23.722.324</b>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Thuế giá trị gia tăng	2.399.914	1.922.066
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.547.227	4.956.326
Thuế thu nhập cá nhân	22.781	44.937
Khác	171.116	73.150
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.141.038</b>	<b>6.996.479</b>

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

B09a-DN

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: triệu VND Số đầu kỳ
<b>Ngắn hạn:</b>		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản	14.537.178	7.707.986
Chi phí lãi vay, lãi cọc trích trước	2.373.520	2.110.288
Các khoản chi phí phải trả khác	2.094.620	1.089.103
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.005.318</b>	<b>10.907.377</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả khác</i>	18.610.113	9.946.090
<i>Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)</i>	395.205	961.287
<b>Dài hạn:</b>		
Chi phí lãi vay, lãi cọc trích trước	1.153.542	823.311
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.153.542</b>	<b>823.311</b>
<i>Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)</i>	1.153.542	-

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC**

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: triệu VND Số đầu kỳ
<b>Ngắn hạn:</b>		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh và hợp đồng chuyển nhượng các dự án BĐS	300.400	7.835.351
Lợi nhuận phân chia cho đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	9.131.458
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng khác liên quan đến các dự án BĐS	17.867.626	5.417.194
Phải trả ngắn hạn khác	2.224.464	2.263.686
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.392.490</b>	<b>24.647.689</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	20.313.323	9.214.031
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)</i>	79.167	15.433.658
<b>Dài hạn:</b>		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh và hợp đồng chuyển nhượng các dự án BĐS	92.192.866	69.895.240
Nhận đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	519.233	6.795.553
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>92.712.099</b>	<b>76.690.793</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	8.475.613	3.477.984
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)</i>	84.236.486	73.212.809

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

**20. VAY VÀ NỢ****20.1 Vay và nợ ngắn hạn**

		Số cuối kỳ	Đơn vị tính: triệu VND Số đầu kỳ
	<i>Thuyết minh</i>		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	20.2.1	12.314.667	6.590.540
Vay dài hạn đến hạn trả của khoản vay hợp vốn	20.2.2	6.353.647	3.970.124
Vay ngân hàng ngắn hạn	20.2.3	9.210.954	5.857.642
Vay các bên liên quan	28.3	762.882	1.204.583
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>28.642.150</b>	<b>17.622.889</b>

**20.2 Vay và nợ dài hạn**

		Số cuối kỳ	Đơn vị tính: triệu VND Số đầu kỳ
	<i>Thuyết minh</i>		
Trái phiếu dài hạn	20.2.1	40.415.026	21.407.420
Khoản vay, vay hợp vốn	20.2.2	11.044.942	12.943.055
Vay ngân hàng dài hạn	20.2.3	4.039.953	4.497.854
Vay các bên liên quan dài hạn	28.3	39.242.402	45.493.653
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>94.742.323</b>	<b>84.341.982</b>

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

20. VAY VÀ NỢ

20.2.1. Trái phiếu

Đại lý lưu ký/bảo lãnh phát hành	Nguyên tệ	Số cuối kỳ Triệu VND	Kỳ trả gốc	Lãi suất/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	VND	13.945.883	Trả gốc từ tháng 2 năm 2026 đến tháng 6 năm 2028.	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,675%/năm đến 15%/năm. Lãi suất cố định 8,5%/năm và 12%/năm.
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	VND	732.711	Trả gốc tháng 9 năm 2026.	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 9,175%/năm.
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	VND	17.573.894	Trả gốc từ tháng 4 năm 2026 đến tháng 5 năm 2027.	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 12,5%/năm đến 12,6%/năm. Lãi suất cố định 12,5%/năm.
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	VND	1.951.500	Trả gốc trong tháng 6 và tháng 11 năm 2028.	Lãi suất số định 12%/năm.
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank	VND	5.738.955	Trả gốc tháng 9 năm 2027.	Lãi suất số định 11%/năm.
Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited	USD	12.786.750	Trả gốc tháng 11 năm 2028 và tháng 12 năm 2030.	Lãi suất cố định 10%/năm. Lãi suất cố định 5,5%/năm.
<i>Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(12.314.667)</i>		
<b>Tổng cộng</b>		<b>40.415.026</b>		

20.2.2. Vay, vay hợp vốn

Bên cho vay/thu xếp tín dụng	Nguyên tệ	Số cuối kỳ Triệu VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất/năm
UBS AG Singapore Branch (Formerly Credit Suisse) - khoản vay hợp vốn 2	USD	5.824.389	Tháng 12 năm 2026	Lãi suất cố định 7,85%/năm.
Deutsche Bank AG, chi nhánh Singapore - khoản vay hợp vốn 3	USD	2.810.945	Tháng 11 năm 2028	Lãi suất thả nổi, lãi suất năm từ 7,368%/năm đến 7,856%/năm.
NH TNHH MTV HSBC (Việt Nam) - CN Hà Nội	VND	410.066	Tháng 11 năm 2028	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 7,856%/năm đến 8,18%/năm.
Cargill Financial Services International, Inc	USD	3.336.901	Tháng 7 năm 2028	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 6,606%/năm đến 6,948%/năm.
The Hong Kong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch	USD	5.016.288	Tháng 10 năm 2030	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 7,384%/năm đến 7,673%/năm Lãi suất cố định 9,4%/năm
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(6.353.647)</i>		
<b>Tổng cộng</b>		<b>11.044.942</b>		

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

## 20. VAY VÀ NỢ

## 20.2.3. Vay ngân hàng

Bên cho vay	Nguyên tệ	Số cuối kỳ		Lãi suất/năm
		Triệu VND	Ngày đáo hạn	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	1.679.249	Tháng 03 năm 2030	Lãi suất cố định, trong kỳ từ 8,8%/năm đến 9%/năm.
Ngân hàng Bank of China (HongKong) Limited	VND	695.534	Từ tháng 2 năm 2026 đến tháng 04 năm 2026	Lãi suất cố định từ 5,7%/năm đến 6,37%/năm.
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	3.243.665	Tháng 01 năm 2026 đến Tháng 10 năm 2026	Cố định 3 tháng đầu 10% hoặc 11%/năm, sau thả nổi.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	2.392.688	Từ tháng 06 năm 2026 đến tháng 3 năm 2030	Lãi suất cố định, trong kỳ từ 6,2%/năm đến 9%/năm.
Ngân hàng Malayan banking Berhad	VND	12.444	Tháng 01 năm 2026	Lãi suất thả nổi 7,15%/năm.
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt nam	VND	4.750.839	Từ tháng 01 năm 2026 đến tháng 06 năm 2026	Lãi suất trong kỳ từ 5,7%/năm đến 6,5%/năm.
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	476.488	Từ tháng 01 năm 2026 đến tháng 06 năm 2026	
<b>Tổng cộng</b>		<b>13.250.907</b>		

**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

B09a-DN

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành		Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: triệu VND
<b>Cho giai đoạn tài chính 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>						
Số đầu năm	38.785.833	-	39.140.273	66.000	9.503.385	87.495.491
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-
- Trả cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-	(60.950)	(60.950)
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	71.000	689.138	689.138
<b>Số cuối năm</b>	<b>38.785.833</b>	<b>-</b>	<b>39.140.273</b>	<b>71.000</b>	<b>10.126.573</b>	<b>88.123.679</b>
<b>Cho giai đoạn tài chính 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>						
Số đầu năm	38.785.833	-	39.140.273	71.000	10.126.573	88.123.679
- Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông	18.931	-	(18.931)	-	-	-
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000	(5.000)	-
- Phát hành thêm cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần	38.530.155	-	(38.530.155)	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	943.894	943.894
<b>Số cuối năm</b>	<b>77.334.919</b>	<b>-</b>	<b>591.187</b>	<b>76.000</b>	<b>11.065.467</b>	<b>89.067.573</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025**22 DOANH THU****22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>11.875.389</b>	<b>2.837.421</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	11.329.062	2.448.855
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý</i>	497.655	336.754
<i>Doanh thu hoạt động khác</i>	48.672	51.812
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>11.875.389</b>	<b>2.837.421</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	11.329.062	2.448.855
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý</i>	497.655	336.754
<i>Doanh thu hoạt động khác</i>	48.672	51.812

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	1.976.565	2.493.008
Thu nhập từ chuyển nhượng các khoản đầu tư		
Doanh thu hoạt động tài chính khác	26.508	432.924
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.003.073</b>	<b>2.925.932</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản (*)	9.382.792	1.921.224
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	452.413	306.959
Giá vốn hoạt động khác	99.369	83.539
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.934.574</b>	<b>2.311.722</b>

(\*) Giá vốn bao gồm phần lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

## 24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2025	Đơn vị tính: triệu VND Quý IV năm 2024
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành khoản vay	5.342.622	3.043.968
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(4.311.172)	(1.259.940)
Lỗi chênh lệch tỷ giá	6.801	412.836
Chi phí tài chính khác	457.372	747.669
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.495.623</b>	<b>2.944.533</b>

## 25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV năm 2025	Đơn vị tính: triệu VND Quý IV năm 2024
Chi phí tài trợ	39.262	63.833
Chi phí quản lý khác	117.850	5.216
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>157.112</b>	<b>69.049</b>

## 26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý IV năm 2025	Đơn vị tính: triệu VND Quý IV năm 2024
Thu nhập khác	(11.085)	2.116.090
Thu nhập khác	(11.085)	2.116.090
Chi phí khác	64.128	13.817
Chi phí khác	64.128	13.817
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>(75.213)</b>	<b>2.102.273</b>

## 27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý IV năm 2025	Đơn vị tính: triệu VND Quý IV năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.072.988	2.175.170
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	7.555	108.512
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.080.543</b>	<b>2.283.682</b>

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

**28. SỔ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

► Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5.1)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i> <i>Số cuối năm</i>
Công ty CP Vinhomes	Công ty con	Phí quản lý phải thu	464.287
		Phải thu khác	2.067
Công ty CP Vinschool	Công ty con	Phải thu tiền chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	27.613
		Phí quản lý phải thu	5.309
		Phải thu khác	283
Công ty CP Vincom Retail	Bên liên kết	Phí quản lý phải thu	49.244
		Phải thu tiền chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	10.580
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Công Nghệ VinTech	Công ty con	Phải thu chuyển nhượng cổ phần	6.088.016
Công ty CP Vinpearl	Công ty con	Phí quản lý phải thu	51.424
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	87.870
			<b>6.786.694</b>

► Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i> <i>Số cuối năm</i>
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty con	Lãi vay phải thu	3.347
		Phải thu từ chi hộ	3.281
Công ty CP Vingroup Investment Việt Nam	Công ty con	Lãi vay phải thu	538.108
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty con	Lãi vay phải thu	37.063
		Phải thu từ chi hộ	212
Công ty CP Vinhomes	Công ty con	Phải thu khác	29.307.123
Các công ty khác	Công ty con/Bên liên quan	Phải thu khác	3.543.291
			<b>33.432.425</b>

► Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i> <i>Số cuối năm</i>
Công ty CP Vinhomes	Công ty con	Phải trả từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	314.535
Công ty CP Vinpearl	Công ty con	Phải trả từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	20.835
Công ty CP Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty con	Phải trả từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	724.848
Các công ty khác	Công ty con	Phải trả từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	185.542
			<b>1.245.760</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

## 28. SƠ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

## ► Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i> <i>Số cuối năm</i>
Công ty CP Vincom Retail	Bên liên kết	Lãi cọc phải trả	34.141
Công ty CP Bất động sản Xavinco	Công ty con	Lãi vay phải trả	133.863
Công ty CP Bất động sản Xavinco	Công ty con	Lãi vay phải trả	133.863
Công ty CP Bất động sản Xavinco	Công ty con	Lãi vay phải trả	133.863
Các công ty khác	Công ty con/liên quan	Phải trả khác	227.201
			<b>395.205</b>

## ► Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 18)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i> <i>Số cuối kỳ</i>
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty con	Lãi vay phải trả	132.577
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty con	Lãi vay phải trả	522.113
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty con	Lãi vay phải trả	364.305
Các công ty khác	Công ty con/liên quan	Phải trả khác	134.547
			<b>1.153.542</b>

## ► Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i> <i>Số cuối năm</i>
Công ty CP Vinhomes	Công ty con	Đặt cọc theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	75.000
Công ty CP Vinhomes	Công ty con	Phải trả ngắn hạn khác	302
Các công ty khác	Công ty con/liên quan	Phải trả ngắn hạn khác	3.865
			<b>79.167</b>

## ► Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 19)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i> <i>Số cuối năm</i>
Công ty CP Vinhomes	Công ty con	Đặt cọc theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	54.025.410
Công ty CP Vinhomes	Công ty con	Lợi nhuận phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.460.338
Công ty CP Vincom Retail	Bên liên kết	Đặt cọc theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	12.934.672
Công ty CP Phát triển Thành phố Xanh	Công ty con	Đặt cọc theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	9.866.905
Công ty CP Phát triển Thành phố Xanh	Công ty con	Lợi nhuận phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.750.968
Các công ty khác	Công ty con/liên quan	Đặt cọc theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	3.198.193
			<b>84.236.486</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025**28. SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)**28.2 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay****► Phải thu về cho vay ngắn hạn** (Thuyết minh số 6)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Đơn vị tính: triệu VND	
		Số cuối năm	Lãi suất %/năm
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty con	9.327.469	5,7%-12%
Công ty CP Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Công ty con	2.614.010	12%
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty con	260.000	12%
Các công ty khác	Công ty con	16.733.423	12%
		<b>28.934.902</b>	

Các khoản vay này có ngày đáo hạn muộn nhất là tháng 12 năm 2026.

**► Phải thu về cho vay dài hạn** (Thuyết minh số 6)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Đơn vị tính: triệu VND	
		Số cuối năm	Lãi suất %/năm
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty con	5.700.000	9.175% - 12%
Công ty CP Vingroup Investment Việt Nam	Công ty con	7.353.304	11% - 12%
Các công ty khác	Công ty con	128.022	12%
		<b>13.181.326</b>	

Các khoản vay này có ngày đáo hạn muộn nhất là tháng 05 năm 2030.

**28.3 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan****► Vay và nợ ngắn hạn** (Thuyết minh số 20)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Đơn vị tính: triệu VND	
		Số cuối năm	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty con	762.882	12%
		<b>762.882</b>	

Các khoản vay này có ngày đáo hạn muộn nhất là tháng 12 năm 2026.

**► Vay và nợ dài hạn** (Thuyết minh số 20)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Đơn vị tính: triệu VND	
		Số cuối năm	Lãi suất %/năm
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty con	14.560.000	12%
Công ty TNHH World Academy	Công ty con	1.709.000	12%
Công ty CP Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty con	8.320.889	12%
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	Công ty con	3.209.913	12%
Công ty CP Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty con	8.223.500	12%
Các công ty khác	Công ty con	3.219.100	12%
		<b>39.242.402</b>	



**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

**PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty CP Vinhomes	73,51%	73,51%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mẫn, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	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 dân dụng
2	Công ty CP Bán giao dịch Bất động sản Thành phố Hoàng Gia	97,85%	71,68%	Số 72A, Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	100,00%	73,61%	Lô đất HH, đường Phạm Hùng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty CP Đô Thị Du Lịch Cần Giờ	100,00%	73,61%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Sinh Thái	100,00%	73,77%	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	99,39%	73,32%	Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại Lô đất CCTP-10, Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Và Đầu Tư Việt Nam	70,00%	51,52%	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty CP Đô Thị Đại Học Quốc tế Berjaya Việt Nam	97,54%	71,60%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Trung Tâm Tài Chính Việt Nam Berjaya	67,50%	33,05%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

**PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỐ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
10	Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỳ	100,00%	73,51%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, số 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 CP Đầu Tư Xây Dựng Thái Sơn	100,00%	48,97%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty CP Phát triển GS Củ Chi	100,00%	73,26%	Tầng 20A, TTTM Vincom Center Đồng Khởi, số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty CP Phát Triển 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 CP Delta	100,00%	73,56%	110 Đặng Công Bình, ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty CP Đầu Tư Khu Công Nghiệp 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	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
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh	100,00%	73,39%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, 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	99,99%	68,90%	Số 65 đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

**PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỐ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
19	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	100,00%	73,51%	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện 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 Vincens Windows	100,00%	73,51%	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện 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	100,00%	73,51%	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
22	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BDS Trường Thịnh	99,00%	72,88%	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
23	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm	100,00%	73,56%	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố 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	100,00%	73,56%	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	Công ty CP Bất Động Sản Xavince	96,44%	96,15%	191 phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	Công ty TNHH Xalivico	74,00%	71,15%	Số 233 Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Thăng Long	73,00%	70,35%	Số 7, Đường Bàng Lãng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, 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	87,97%	86,53%	Thôn Lại Đã, Xã Đông Hội, Huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

**PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
29	Công ty CP Sách Việt Nam	65,33%	65,33%	Số 44 phố Tràng Tiền, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất bản sách
30	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding	65,99%	48,58%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
31	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding	99,99%	68,61%	72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
32	Công ty CP Đầu tư Cam Ranh	100,00%	73,55%	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
33	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai	100,00%	48,97%	Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
34	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1	99,74%	73,32%	Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
35	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2	99,77%	73,34%	Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
36	Công ty Cổ phần VinCargo	99,00%	99,00%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương
37	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Hướng 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
38	Công ty Cổ Phần Giải Pháp Năng Lượng VinES	100,00%	73,30%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Đảo Hòn Tre, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
39	Công ty CP 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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỐ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
40	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch 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
41	Công ty CP Cảng Nha Trang	99,35%	97,90%	05 Trần Phú, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
42	Công ty Vinpearl Australia PTY LTD	100,00%	98,53%	234 Balalclava Road, Caulfield North 3161, Melbourne, Victoria, Australia	Dịch vụ lưu trú, đại lý du lịch
43	Công ty Cape Wickham Golf Links PTY LTD	100,00%	98,53%	1 Cape Wickham Road, Wickham, TAS 7256, Australia	Quản lý sân Golf
44	Công ty Cổ phần 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
45	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn 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 (Vinhomes Central Park), Số 720A Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
46	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	100,00%	85,54%	Số 27 Trần Phú, phường Học Thành, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
47	Công ty Cổ phần 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
48	Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh VMC Holding	78,08%	78,03%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn quản lý
49	Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Vinmec	100,00%	78,03%	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện

**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

**PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
50	Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedTech	99,00%	99,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
51	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VS	61,42%	61,42%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý
52	Công ty Cổ phần Vinschool	100,00%	61,43%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
53	Công ty TNHH World Academy	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
54	Công ty TNHH Nghiên cứu và Tư vấn EduCore	100,00%	61,42%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, KĐT ST Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
55	Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy	100,00%	100,00%	Ô đất ký hiệu ĐH, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
56	Công ty TNHH Dịch Vụ Bảo Vệ Vincom	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
57	Công ty TNHH Dịch Vụ Vận Tải Sinh Thái VinBus	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ vận tải hành khách
58	Công ty Cổ phần Vin New Horizon	65,00%	65,00%	Tòa văn phòng Symphony, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động chăm sóc sức khỏe
59	Công ty VinFast Auto Ltd.	50,65%	50,65%	61 Robinson Road, #06-01, 61 Robinson, Singapore (068893)	Dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ tài chính khác

**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

**PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
60	Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh 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
61	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển 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	Hỗ trợ, đầu tư doanh nghiệp khởi nghiệp
62	Công ty Vinfast Germany GmbH	100,00%	50,60%	Hanauer Landstraße 172 60314 Frankfurt am Main, Germany	Mua bán, xuất nhập khẩu thiết bị, linh kiện vật tư, phụ tùng ôtô xe máy và các hàng hóa liên quan
63	Công ty Vinfast Engineering Australia PTY Ltd	100,00%	50,60%	65 Fennel Street, Port Melbourne, Victoria, Australia	Thiết kế ô tô & xe máy, Hợp tác nghiên cứu công nghệ, Nhập khẩu và phân phối hàng hóa
64	Công ty CP Vingroup Investment Việt Nam	100,00%	50,92%	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
65	Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Và Dịch Vụ Vinfast	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
66	Công ty Vingroup USA, LLC	100,00%	50,65%	9881 Irvine Center Drive, Irvine, CA 92618	Nhập khẩu và phân phối thiết bị điện tử, viễn thông
67	Công ty VinFast Auto, LLC	100,00%	50,65%	9881 Irvine Center Drive, Irvine, CA 92618	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
68	Công ty Vinfast USA Distribution, LLC	100,00%	50,65%	9881 Irvine Center Drive, Irvine, CA 92618	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
69	Công ty VinFast Auto Canada Inc.	100,00%	50,92%	Suite 2E00, Three Bentall Centre 595 Burrard Street, P.O. Box 49314, Vancouver Bc V7X 1L3, Canada	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
70	Công ty Vinfast France	100,00%	50,92%	95, rue La Boétie 75008, Pháp	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô

**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

**PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
71	Công ty VinFast Netherlands B.V	100,00%	50,92%	Vijzelstraat 68, 1017HL Amsterdam, Hà Lan	Bán và sửa chữa xe, lắp đặt linh kiện xe hơi
72	Công ty VinFast Manufacturing US, LLC	100,00%	50,65%	160 Mine Lake Court, Suite 200, Raleigh city, State of North Carolina	Lắp ráp xe điện và Ebus
73	Công ty PT VinFast Automobile Indonesia	100,00%	50,85%	Tầng 45, Tòa nhà AXA, Jl. Prof.Dr.Satrio Kav 18, Kuningan Setiabudi, Jakarta 12940 Indonesia	Nghiên cứu và phát triển thị trường
74	Công ty VinFast Auto India Private Limited	100,00%	50,85%	Tầng 06, Wing B, Two Horizon Centre, Golf Course Road, Sector 43, Phase 5, Gurgaon, DLF QE, Gurgaon, DfF Qe, Haryana, India, 122002	Kinh doanh ô tô
75	Công ty VinFast UK Ltd	100,00%	50,65%	21 Holborn Viaduct, London, United Kingdom EC1A 2DY	Kinh doanh ô tô
76	Công ty VinFast Auto (Thailand) Co., Ltd	100,00%	50,65%	Số 425/1, tầng 4, Tòa Enco Terminal Building B, đường Kamphaeng Phet 6, quận Don Mueang, Don Mueang Subdistrict, Bangkok Metropolis	Kinh doanh ô tô
77	Công ty VinFast Middle East FZE	100,00%	50,65%	Jebel Ali Freezone, Dubai United Arab Emirates	Kinh doanh ô tô
78	Công ty VinFast Kazakhstian	100,00%	50,65%	Số 10, Đường Yelebekov, Quận Medeu, Thành phố Almaty, Kazakhstan	Kinh doanh ô tô
79	Công ty VinFast Auto Philippines Corp.	100,00%	50,65%	907 Trade and Financial Tower, 7th Avenue corner 32nd Street, Bonifacio Global City, Taguig City Fort Bonifacio, Taguig City, Fourth District, National Capital Region (NCR), 1630	Kinh doanh ô tô
80	Công ty VinFast Auto México, S. DE R.L DE C.V.	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

**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

**PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

<b>STT</b>	<b>Tên công ty</b>	<b>Tỷ lệ biểu quyết (%)</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích (%)</b>	<b>Trụ sở chính</b>	<b>Hoạt động chính</b>
81	Công ty PT.Vinfast Trading Indonesia	99,00%	50,34%	AXA TOWER, 45TH FLOOR, JL. PROF. DR. SATRIO KAW 18, Karet Kuningan, Setiabudi District, Adm. Jakarta Selatan City, DKI Jakarta Province Code: 12940	Bán buôn xe ô tô
82	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Xanh 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
83	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng VinES Hà Tĩnh	99,80%	50,50%	Khu Kinh tế Vũng Áng, Phường Vũng Áng, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
84	Công ty CP Nghiên cứu Và Sản xuất VinSmart	100,00%	98,53%	Lô CN1-06B-1&2 Khu Công nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Xã Hạ Bằng, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất thiết bị truyền thông
85	Công ty VinSmart Trading And Investment Pte. Ltd.	100,00%	98,53%	38 Kim Tain Road, #03-07, Singapore	Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin
86	Công ty Vingroup Global Pte. Ltd.,	100,00%	98,53%	120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore	Nhập khẩu phân phối hàng hóa, Hợp tác nghiên cứu công nghệ
87	Công ty Vingroup Investment Pte. Ltd.,	99,75%	98,29%	120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore	Nghiên cứu và phát triển thị trường
88	Công ty TNHH Sản xuất Pin Lithium VinFast	100,00%	98,53%	Nhà xưởng Bumper, thuộc Tổ hợp sản xuất ô tô VinFast, Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
89	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinMetal	98,00%	98,00%	Tòa nhà Symphony, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất sắt, thép
90	Công ty CP Phát Triển Công Nghệ VinTech	86,67%	86,67%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
91	Công ty Cổ phần Dịch Vụ An Ninh Mạng VINCSS	65,00%	65,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
92	Công ty Cổ phần VinSOC	99,86%	99,85%	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 tính
93	Công ty CP Vinsmart Future	99,99%	99,99%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan
94	Công ty CP VIN3S	100,00%	87,41%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử
95	Công ty Cổ phần Nghiên cứu Và Ứng dụng Trí Tuệ Nhân Tạo VinAI	100,00%	100,00%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
96	Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	51,00%	51,00%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất người máy công nghiệp, người máy thông minh
97	Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	51,00%	51,00%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất người máy công nghiệp, người máy thông minh
98	Công ty VinMotion USA, INC	100,00%	51,00%	9920 Irvine Center Dr. Irvine, CA 92618	Sản xuất người máy công nghiệp, người máy thông minh
99	Công ty Cổ phần Nghiên cứu, Phát triển và Ứng dụng Robot hình người VinDynamics	51,00%	51,00%	Tòa nhà Symphony, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất người máy công nghiệp, người máy thông minh

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

SĐT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
100	Công ty CP Báo Tư Báo Lai	96,48%	66,26%	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
101	Công ty TNHH MTV Đá Trắng Báo Lai	100,00%	66,26%	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
102	Công ty CP Đá Cẩm Thạch Dốc Thăng	100,00%	63,78%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
103	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	100,00%	66,26%	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
104	Công ty TNHH MTV Khai Thác Khoáng Sản Báo Lai Lục Yên	100,00%	66,26%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
105	Công ty CP Khoáng Sản Phan Thanh	100,00%	66,43%	Thôn Bản Rò, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
106	Công ty CP Đầu Tư Vận Khoa	100,00%	67,21%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
107	Công ty TNHH Báo Lai Green	100,00%	66,26%	Tầng 9, Tòa nhà Viettel, Số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hồng Hải, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
108	Công ty TNHH Kinh Doanh Và Thương Mại Dịch Vụ Vinpro	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bàng Lãng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông
109	Công ty CP Kinh Doanh Và Phát Triển 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, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
110	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland	99,92%	73,45%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
111	Công ty CF Giải Pháp Và Dịch Vụ Công Nghệ Vanlix	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bàng Lãng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
112	Công ty TNHH Bất Động Sản Tây Tầng Long	90,00%	66,16%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động
113	Công ty Cổ phần Bất động sản 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, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 2 – GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC

<Theo thông tư 96/2020/TT-BTC, ngày 16/11/2020>

Đơn vị tính: triệu VND

PL	CHỈ TIÊU	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Chênh lệch	%	Năm 2025
01	Tổng doanh thu	11.875.389	2.837.421	9.037.968	319%	26.141.903
02	Các khoản giảm trừ	-	-	-	-	-
10	Doanh thu thuần	11.875.389	2.837.421	9.037.968	319%	26.141.903
11	Giá vốn hàng bán	9.934.574	2.311.722	7.622.852	330%	21.763.395
20	Lợi nhuận gộp	1.940.815	525.699	1.415.116	269%	4.378.508
21	Doanh thu tài chính	2.003.073	2.925.932	(922.859)	-32%	22.071.571
22	Chi phí tài chính	1.495.623	2.944.533	(1.448.910)	-49%	20.714.003
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	1.912.240	3.043.968	(1.131.728)	-37%	12.868.178
25	Chi phí bán hàng	756.587	209.515	547.072	261%	1.608.517
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	157.112	69.049	88.063	128%	595.309
30	Lợi nhuận thuần	1.534.566	228.534	1.306.032	571%	3.532.250
31	Thu nhập khác	(11.085)	2.116.090	(2.127.175)	-101%	(41.892)
32	Chi phí khác	64.128	13.817	50.311	364%	308.064
40	Lợi nhuận khác	(75.213)	2.102.273	(2.177.486)	-104%	(349.956)
50	Lợi nhuận trước thuế	1.459.353	2.330.807	(871.454)	-37%	3.182.294
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.072.988	2.175.170	(1.102.182)	-51%	2.595.885
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	7.555	108.512	(100.957)	-93%	(357.484)
60	Lợi nhuận sau thuế	378.810	47.125	331.685	704%	943.893

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 2 – GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC (tiếp theo)

#### Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp KQKD giữa hai kỳ báo cáo biến động

- Trong quý IV năm 2025, lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản;
- Doanh thu tài chính giảm chủ yếu do giảm lãi của hoạt động cho vay;
- Chi phí lãi vay giảm chủ yếu do giảm các khoản đi vay so với cùng kỳ năm trước;
- Chi phí thuế TNDN giảm so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm lợi nhuận trước thuế.

Ngày 30 tháng 01 năm 2026  
Tổng Giám đốc

