

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng

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 riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 74
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	75 - 86

030

ER
4N

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	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 2 năm 2025
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	

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 kiểm soát
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	Miễn nhiệm ngày 9 tháng 8 năm 2025
Bà Mai Hương Nội	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Dương Thị Hoàn	Phó Tổng Giám đốc	

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.

180
3 T
HH
& Y
IN
5 H

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 năm 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 năm. 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 chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo 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 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 25 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



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

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 riêng kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP ("Công ty"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 86, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 Công ty. 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1067-2023-004-1

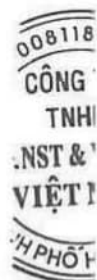


Nguyễn Hoàng Long
Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 5078-2024-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 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 năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		136.116.689	106.881.705
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	10.313.218	4.205.810
111	1. Tiền		6.513.218	3.405.810
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.800.000	800.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		3.857.742	1.598.320
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	1.583.614	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	2.274.128	1.598.320
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		94.675.123	87.646.863
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	8.899.771	1.427.627
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	11.689.720	13.952.211
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	30.112.622	55.636.131
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	44.035.835	16.693.719
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(62.825)	(62.825)
140	IV. Hàng tồn kho	10	25.168.863	12.560.873
141	1. Hàng tồn kho		25.168.863	12.599.531
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(38.658)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.101.743	869.839
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	1.899.089	493.087
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	202.654	210.145
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	20	-	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 năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		274.269.284	231.898.204
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		13.879.587	24.812.539
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	12.060.278	24.052.064
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.819.309	760.475
220	II. Tài sản cố định		613.930	651.931
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	613.625	648.624
222	Nguyên giá		970.889	995.575
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(357.264)	(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)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	7.376.536	2.775.978
231	1. Nguyên giá		8.120.588	3.379.027
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(744.052)	(603.049)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		5.665.824	7.432.666
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	5.665.824	7.432.666
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	245.567.773	169.852.501
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	242.932.140	184.716.166
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	17.2	3.582.485	3.580.840
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	12.398.083	1.526.748
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(13.344.935)	(19.971.253)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.165.634	26.372.589
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	386.933	370.668
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	32.3	568.600	219.761
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	210.101	25.782.160
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		410.385.973	338.779.909

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 năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		321.318.235	250.656.230
310	I. Nợ ngắn hạn		135.530.900	88.684.993
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	4.352.231	4.011.190
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	55.676.601	23.722.324
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	5.132.550	6.996.479
314	4. Phải trả người lao động		64.177	46.035
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	18.376.342	10.907.376
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	23.209.531	24.647.690
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	23	28.642.150	17.622.889
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	77.318	731.010
330	II. Nợ dài hạn		185.787.335	161.971.237
331	1. Phải trả người bán dài hạn		38.694	-
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	21	1.153.542	823.311
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		861	2.242
337	4. Phải trả dài hạn khác	22	89.711.694	76.690.793
338	5. Vay và nợ dài hạn	23	94.741.665	84.341.982
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	24	140.879	112.909
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		89.067.738	88.123.679
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	89.067.738	88.123.679
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		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		11.065.632	10.126.573
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		10.121.573	9.498.385
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		944.059	628.188
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		410.385.973	338.779.909

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập
Trần Thị Tuyết Nhung

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thu Hiền

Tổng Giám đốc
Nguyễn Việt Quang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	26.1	26.141.903	15.945.461
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	26.141.903	15.945.461
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(21.762.709)	(12.930.168)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.379.194	3.015.293
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.3	22.071.571	13.195.033
22	7. Chi phí tài chính	28	(20.728.253)	(12.941.760)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành		(12.802.058)	(9.669.521)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(1.608.516)	(701.988)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(594.615)	(362.370)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.519.381	2.204.208
31	11. Thu nhập khác	30	(41.957)	3.935.575
32	12. Chi phí khác	30	(294.494)	(396.108)
40	13. (Lỗ)/Lợi nhuận khác	30	(336.451)	3.539.467
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.182.930	5.743.675
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	(2.587.710)	(5.132.408)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32	348.839	77.871
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		944.059	689.138

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2026

Người lập
Trần Thị Tuyết Nhung

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thu Hiền

Tổng Giám đốc
Nguyễn Việt Quang



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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		3.182.930	5.743.675
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)		235.081	197.180
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		(3.039.745)	545.409
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		402.378	1.109.465
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(21.883.348)	(16.617.837)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành)	28	12.802.058	9.669.521
08	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(8.300.646)	647.413
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(27.856.588)	799.123
10	Tăng hàng tồn kho		(12.654.160)	(9.526.690)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		55.400.970	5.652.320
12	Tăng chi phí trả trước		(1.410.931)	(334.881)
14	Tiền lãi vay đã trả		(12.032.368)	(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		(11.692.101)	(11.706.679)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(4.110.089)	(4.272.749)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		603.161	22.615
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(45.233.271)	(63.577.175)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		49.381.488	17.097.722
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(38.187.298)	(10.577.695)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		19.442.439	37.397.583
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi và cổ tức được nhận		15.547.112	2.141.205
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(2.556.458)	(21.768.494)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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			
33	Tiền thu từ đi vay	34	159.932.713	111.532.920
34	Tiền trả nợ gốc vay	34	(139.579.498)	(76.372.748)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	25.1	-	(60.950)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		20.353.215	35.099.222
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		6.104.656	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		2.752	88
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	10.313.218	4.205.810

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2026


Người lập
Trần Thị Tuyết Nhung


Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thu Hiền


Tổng Giám đốc
Nguyễn Việt Quang

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 cũng 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.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty 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 Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng.

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

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

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty sở hữu:

- 113 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 112 công ty con). Thông tin 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 chi tiết tại Phụ lục 1; và
- Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 17.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập các báo cáo tài chính riêng**

Công ty 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 (Thuyết minh số 35).

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty 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 riêng, 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 để cải thiện dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Ngoài ra, Công ty và các công ty con có thể điều chỉnh tiến độ một số khoản chi đầu tư, nếu cần thiết.

Do đó, Công ty 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 riêng này, và theo đó, sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các nghĩa vụ đến hạn của Công ty. Dựa trên các cơ sở này, Ban Giám đốc Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng chưa bao gồm các điều chỉnh có thể cần được thực hiện nếu báo cáo tài chính riêng của Công ty không được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

2.2 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1 và Phụ lục 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để ngày 25 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành áp dụng trên cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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 các 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 tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.4 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.5 *Kỳ kế toán năm*

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

2.6 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng tại 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").

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

Vào 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 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 Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho 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 tồn kho 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 diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- 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 tồn kho 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 riêng theo phương pháp tính theo giá đích danh.

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 hàng tồn kho bất động sản 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 bất động sản được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**3.4 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán 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 chỉ phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Công ty 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, Công ty nhận phân chia một phần lợi nhuận từ hoạt động vận hành, kinh doanh, hoạt động cho thuê tại các trung tâm thương mại này. Trong những trường hợp này, khoản đầu tư góp vốn của Công ty vào hợp đồng hợp tác đầu tư sẽ được hạch toán vào chỉ tiêu các khoản phải thu khác trên bảng cân đối kế toán riêng tại thời điểm Công ty bàn giao tài sản để đối tác vận hành và khai thác.

Ngoài ra, Công ty cũng tham gia góp vốn vào hợp đồng liên danh ở một dự án bất động sản, trong đó đối tác có toàn quyền đầu tư xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và kinh doanh. Công ty nhận phân chia một phần lợi nhuận từ hoạt động vận hành, kinh doanh tại các cầu phần của dự án này. Trong trường hợp này, khoản đầu tư góp vốn của Công ty vào hợp đồng liên danh sẽ được hạch toán vào chỉ tiêu các khoản phải thu khác trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào 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 riêng khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp 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, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị quản lý	2 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	3 - 15 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho 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.

Trong năm, Công ty đã dùng một số bất động sản đầu tư để hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh với các công ty con. Công ty tiếp tục ghi nhận các tài sản này trên bảng cân đối kế toán riêng do Công ty là chủ đầu tư của các dự án bất động sản này. Các khoản doanh thu và lợi nhuận được phân chia bởi đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo quyết toán và phân chia lợi nhuận giữa các bên tham gia hợp đồng.

3.10 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, 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 RIÊNG (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)**3.11 Chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong 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.

3.12 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.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước và các chi phí trả trước khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn 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 cần trừ với nghĩa vụ tiền thuê đất. Theo 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, 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.

3.13 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.

Các khoản phân phối 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 nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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 năm. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)***Dự phòng chi phí bảo hành bất động sản đã bán*

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

Việc trích lập dự phòng bảo hành 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 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 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.

Khoản dự phòng bảo hành được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ và công trình xây dựng tương tự.

3.16 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, mà có thể được hoán đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông của đơn vị khác với đơn vị phát hành (Công ty), được ghi nhận toàn bộ là nợ phải trả và trình bày trên chỉ tiêu vay ngắn hạn hoặc vay dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.17 Chi phí phát hành

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 riêng 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.

3.18 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch;
- Giao dịch 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; và
- 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 3.25*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**3.18 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)**

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

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

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

3.19 Người mua trả tiền trước

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

3.20 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 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, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.21 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 thông qua, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Công ty trích lập quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**3.22 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 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 từ cho thuê bất động sản theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu bán hàng 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 thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các dịch vụ được thực hiện và có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn.

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 khoản đầu tư. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày hoàn tất giao dịch.

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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

Thu nhập được chia từ lợi nhuận trước thuế hoặc doanh thu của các hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh bất động sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Doanh thu bán sản phẩm và dịch vụ trong gói bán hàng nhiều thành phần

Trong giao dịch Công ty cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Công ty xác định các nghĩa vụ bán sản phẩm và nghĩa vụ cung cấp dịch vụ 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 Công ty 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản và hoạt động hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh các dự án bất động sản**

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

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

3.24 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 năm.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

3.25 Hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá

Công ty 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. Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Thông tin theo bộ phận**

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

Hoạt động chuyển nhượng bất động sản và cung cấp dịch vụ quản lý là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty, do vậy Ban Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận kinh doanh là kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ quản lý. Ban Giám đốc cũng xác định hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty là trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

3.27 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng	6.513.218	3.405.810
Các khoản tương đương tiền	3.800.000	800.000
TỔNG CỘNG	10.313.218	4.205.810

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

Số dư tiền gửi ngân hàng 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 38,1 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 28,5 tỷ VND).

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Các khoản đầu tư khác (i)	1.583.614	1.583.614	-	-
TỔNG CỘNG	1.583.614	1.583.614	-	-

Đơn vị tính: triệu VND

(i) 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, vào ngày 22 tháng 8 năm 2025, một phần tài sản thuần của Công ty VinFast được tách để thành lập một công ty con mới là Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Phát triển Novatech ("Công ty Novatech") (hiện tại đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Nghiên cứu Đầu tư và Phát triển Tương Lai).

Cũng liên quan đến việc chia tách này, 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. Công ty cũng đã ký kết các thỏa thuận để chuyển nhượng số CPUĐ này. Theo đó, khoản đầu tư vào số CPUĐ này được trình bày là chứng khoán kinh doanh.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	2.274.128	2.274.128	1.598.320	1.598.320
TỔNG CỘNG	2.274.128	2.274.128	1.598.320	1.598.320

Đơn vị tính: triệu VND

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả, có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 16 tháng, với lãi suất từ 4%/năm đến 7%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4,2%/năm đến 6%/năm).

Một phần số dư tiền gửi nêu trên tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là các khoản kinh phí bảo trì cho các biệt thự và phân khu thương mại dịch vụ đã bàn giao đối với các dự án bất động sản của Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số khoản tiền gửi với tổng số tiền là 1.978 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 668 tỷ VND) đang được thế chấp với mục đích đảm bảo cho khoản vay của một số công ty con của Công ty.

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

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: triệu VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.108.217	1.005.753
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	6.147.840	149.782
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	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 các hoạt động khác	27.661	111.881
TỔNG CỘNG	8.899.771	1.427.627
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác</i>	<i>2.116.317</i>	<i>1.182.804</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	<i>6.783.454</i>	<i>244.823</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.944)	(4.944)
Các khoản phải thu chiếm trên 10% tổng phải thu ngắn hạn:		
<i>Phải thu từ một công ty con</i>	<i>6.147.840</i>	-

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán khác	3.281.328	7.953.476
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	8.408.392	5.998.735
TỔNG CỘNG	11.689.720	13.952.211
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(57.881)	(57.881)
Các khoản trả trước cho người bán khác chiếm trên 10% tổng trả trước cho người bán:		
<i>Trả trước cho một công ty con</i>	<i>7.321.868</i>	<i>4.949.913</i>

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: triệu VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33.3)	30.056.924	55.580.200
Các khoản cho vay khác	55.698	55.931
TỔNG CỘNG	30.112.622	55.636.131
Dài hạn		
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33.3)	12.059.304	24.050.103
Các khoản cho vay khác	974	1.961
TỔNG CỘNG	12.060.278	24.052.064

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

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư và phải thu từ thỏa thuận thu chi hộ (i)	29.252.129	162.463
Phải thu từ hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với cơ quan Nhà nước	10.079.466	10.079.466
Lãi cho vay và lãi tiền gửi ngân hàng phải thu	4.058.295	6.289.676
Các khoản khác	645.945	162.114
TỔNG CỘNG	44.035.835	16.693.719
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	<i>10.789.144</i>	<i>10.370.769</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	<i>33.246.691</i>	<i>6.322.950</i>

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

Đơn vị tính: triệu VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác từ một công ty con	29.106.766	26.786
Phải thu khác từ một tổ chức	9.714.811	9.714.811

- (i) Trong năm 2025, Công ty và Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Vinhomes") đã mở một số tài khoản thanh toán chung liên quan đến dự án Vinhomes Wonder City Đan Phượng của Công ty ("Dự án"). Công ty đã ủy quyền cho Công ty Vinhomes quản lý các tài khoản ngân hàng này nhằm thực hiện xây dựng, quản lý Dự án và tối ưu hóa dòng tiền. Theo đó, Công ty ghi nhận số dư phải thu Công ty Vinhomes từ việc ủy quyền quản lý, sử dụng tài khoản thanh toán chung này ở tài khoản Phải thu khác.

Đơn vị tính: triệu VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	1.815.133	527.238
Lãi cho vay phải thu	3.054	232.003
Các khoản khác	1.122	1.234
TỔNG CỘNG	1.819.309	760.475
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	<i>97</i>	<i>209</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	<i>1.819.212</i>	<i>760.266</i>
Dự phòng phải thu khác khó đòi	-	-

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

9. NỢ XẤU

	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 khó đòi	62.825	-	62.825	-
TỔNG CỘNG	62.825	-	62.825	-

Chi tiết các khoản nợ quá hạn chiếm trên 10% tổng nợ khó đòi:

Đối tượng nợ	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
Đối tác số 1	23.545	-	23.545	-
Đối tác số 2	21.936	-	21.936	-
Đối tác số 3	8.053	-	8.053	-

10. 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 đang xây dựng dở dang	24.023.718	-	12.242.838	-
Bất động sản để bán đã hoàn thành	1.138.875	-	350.423	(38.658)
Hàng hóa	6.270	-	6.270	-
TỔNG CỘNG	25.168.863	-	12.599.531	(38.658)

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	38.658	38.658
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	(38.658)	-
Số cuối năm	-	38.658

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ 2.752 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ vay của Công ty và một số công ty con trong Tập đoàn.

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bán giao	1.822.802	461.577
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	76.287	31.510
TỔNG CỘNG	1.899.089	493.087
Dài hạn		
Chi phí thuê đất trả trước	385.298	367.056
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.635	3.612
TỔNG CỘNG	386.933	370.668

12. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Hối phiếu nhận nợ mang đi góp vốn vào công ty con (i)	-	25.782.160
Tài sản dài hạn khác	210.101	-
TỔNG CỘNG	210.101	25.782.160

Trong đó:

Tài sản khác với bên liên quan
(Thuyết minh số 33.2)

- 25.782.160

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm khoản hối phiếu nhận nợ từ Công ty VinFast Auto theo hợp đồng chuyển nhượng 51,52% cổ phần của Công ty VinFast ngày 3 tháng 12 năm 2021. Vào ngày 29 tháng 12 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt Nghị quyết số 30/2022/NQ-HĐQT-VINGROUP về việc góp thêm 25.782 tỷ VND vào Công ty VinFast theo hình thức mua thêm cổ phần ưu đãi cổ tức do công ty này phát hành và thanh toán bằng Hối phiếu nhận nợ từ Công ty VinFast Auto nêu trên.

Trong năm 2025, Công ty VinFast đã hoàn tất việc ghi nhận giao dịch phát hành cổ phiếu ưu đãi cổ tức nói trên. Theo đó, Công ty trình bày khoản hối phiếu nhận nợ mang đi góp vốn này trong khoản mục đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 17.1).

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 973,9 tỷ VND (năm 2024: 672,9 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư xây dựng dự án bất động sản. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay này có lãi suất từ 6,8%/năm đến 15%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	541.501	187.416	80.930	163.846	21.882	995.575
Mua trong năm	-	1.581	28.225	858	4.254	34.918
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.529)	(22.889)	(455)	(5.265)	(30.138)
Thay đổi khác	(23.717)	(921)	(1.051)	(3.777)	-	(29.466)
Số cuối năm	517.784	186.547	85.215	160.472	20.871	970.889
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	177.666	9.112	10.115	1.250	198.143
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	49.914	101.154	29.757	163.790	2.336	346.951
Khấu hao trong năm	11.949	17.525	9.030	163	1.741	40.408
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.423)	(11.234)	(168)	(490)	(13.315)
Thay đổi khác	(11.554)	(426)	(1.051)	(3.749)	-	(16.780)
Số cuối năm	50.309	116.830	26.502	160.036	3.587	357.264
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	491.587	86.262	51.173	56	19.546	648.624
Số cuối năm	467.475	69.717	58.713	436	17.284	613.625

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại 131 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ vay của Công ty và một số công ty con trong Tập đoàn.

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	2.720.057	658.970	3.379.027
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 16)	4.949.961	450.736	5.400.697
Thanh lý, nhượng bán	(515.424)	(116.997)	(632.421)
Thay đổi khác	(28.102)	1.387	(26.715)
Số cuối năm	7.126.492	994.096	8.120.588
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	334.002	269.047	603.049
Khấu hao trong năm	87.235	56.515	143.750
Thanh lý, nhượng bán	(8.174)	(6.127)	(14.301)
Thay đổi khác	11.554	-	11.554
Số cuối năm	424.617	319.435	744.052
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	2.386.055	389.923	2.775.978
Số cuối năm	6.701.875	674.661	7.376.536

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm cấu phần công viên giải trí, văn phòng, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, sân golf, học viện ngựa, bến du thuyền và các tài sản khác. Trong đó, Công ty đã ký kết các thỏa thuận/hợp đồng hợp tác đầu tư một số bất động sản đầu tư với một số đối tác và một số công ty con cho mục đích phát triển kinh doanh (Thuyết minh số 33).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa có đủ các thông tin cần thiết cho mục đích định giá 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 26.2.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, bất động sản đầu tư có giá trị còn lại là 1.166 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ vay của một công ty con của Công ty.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	7.432.666	4.246.982
Tăng trong năm	7.954.643	4.884.523
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(243.246)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 15)	(5.400.697)	(1.455.593)
Chuyển sang hàng tồn kho	(773.824)	-
Thay đổi khác	(3.546.964)	-
Số cuối năm	5.665.824	7.432.666

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

Dự án	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Vinhomes Wonder City Đan Phượng	2.837.676	423.025
Dự án Vinhomes Royal Island Vũ Yên	1.502.916	3.572.258

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tài sản xây dựng cơ bản dở dang có giá trị còn lại 925 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ vay của Công ty và một số công ty con.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 17.1)	242.932.140	(11.930.457)	184.716.166	(19.463.455)
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.2)	3.582.485	(60.643)	3.580.840	(67.994)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.3)	12.398.083	(1.353.835)	1.526.748	(439.804)
TỔNG CỘNG	258.912.708	(13.344.935)	189.823.754	(19.971.253)

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

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

17.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty con do Công ty nắm giữ trực tiếp:

Tên đơn vị	Thuyết minh	Số cuối năm			Số đầu năm				
		Số lượng cổ phần	Giá trị ghi sổ (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (iii)	Số lượng cổ phần	Giá trị ghi sổ (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (iii)
Công ty VinFast	(1)	(iv)	144.823.089	(ii)	(iv)	(iv)	84.160.898	(ii)	(iv)
Công ty Vinhomes		3.019.227.680	27.875.791	374.384.232	73,51%	3.019.227.680	27.875.791	120.769.107	73,51%
Công ty Vinsmart	(2)	1.050.826.579	13.053.303	(ii)	50,53%	3.025.846.724	34.515.878	(ii)	84,53%
Công ty Vinpearl	(3)	1.533.453.474	21.403.075	144.451.317	85,51%	1.473.520.957	17.126.890	(ii)	85,51%
Công ty VinMetal	(4)	1.470.000.000	14.700.000	(ii)	98,00%	-	-	-	-
Công ty VMC Holding		596.658.288	5.966.583	(ii)	75,00%	596.658.288	5.966.583	(ii)	75,00%
Công ty VinAcademy	(5)	(i)	2.280.023	(ii)	98,70%	(i)	2.171.450	(ii)	98,70%
Công ty Xavinto		190.875.000	2.071.029	(ii)	95,44%	190.875.000	2.071.029	(ii)	95,44%
Công ty VinFast Invest	(1)	(iv)	1.568.175	(ii)	(iv)	(iv)	1.568.175	(ii)	(iv)
Công ty Triển lãm Việt Nam		138.810.945	1.395.330	18.329.014	83,32%	138.810.945	1.395.330	23.975.889	83,32%
Công ty VinFast Auto		1.185.010.424	450.293	104.453.858	50,65%	1.185.010.424	450.293	120.588.474	50,67%
Công ty Vinpearl Cửa Hội	(6)	-	-	-	-	126.370.900	1.855.145	(ii)	99,99%
Các công ty con khác	(7), (8), (9)	-	7.345.449	-	-	-	5.558.704	-	-
TỔNG CỘNG			242.932.140				184.716.166		
Dự phòng đầu tư vào công ty con (v)			(11.930.457)				(19.463.455)		

- (i) Đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.
- (ii) Công ty chưa thu thập được thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.
- (iii) Thông tin của các công ty con bao gồm tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích được trình bày tại Phụ lục 1.
- (iv) Khoản đầu tư vào các cổ phiếu ưu đãi cổ tức của công ty con này với các điều khoản chính được trình bày tại mục (1) dưới đây.
- (v) Chủ yếu bao gồm dự phòng đầu tư vào Công ty Vinsmart, Công ty VinAcademy và Công ty Vintech.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

17.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

- (1) Trong tháng 3 và tháng 12 năm 2025, Công ty đã góp thêm vốn vào Công ty VinFast theo hình thức cổ phiếu ưu đãi cổ tức với tổng giá trị lần lượt là 10.000 tỷ VND và 30.000 tỉ VND; giao dịch này được thực hiện thông qua việc chuyển đổi bằng các khoản Công ty cho vay Công ty VinFast với số tiền tương ứng ("CPUĐ đợt 5").

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có khoản đầu tư vào Công ty VinFast và Công ty VinFast Invest theo hình thức cổ phiếu ưu đãi ("CPUĐ") với các điều khoản chính như sau:

- CPUĐ đợt 1 không có quyền biểu quyết, được hưởng cổ tức có giá trị bằng 0,01%/năm (thời điểm chi trả sẽ do Công ty VinFast quyết định). CPUĐ đợt 1 có quyền (không phải nghĩa vụ) chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty VinFast, Công ty VinFast Invest và hoàn đổi thành cổ phần của Công ty VinFast Auto. Theo Nghị quyết số 10/2024 của Công ty VinFast, 14.314.901 CPUĐ đợt 1 đã được chuyển thành CPUĐ do Công ty VinFast Invest phát hành;
- CPUĐ đợt 2 không có quyền biểu quyết, được hưởng cổ tức không cao hơn 6%/năm (thời điểm chi trả sẽ do Công ty VinFast quyết định). CPUĐ đợt 2 có quyền (không phải nghĩa vụ) chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty VinFast, Công ty VinFast Invest và hoàn đổi thành cổ phần của Công ty VinFast Auto. Theo Nghị quyết số 10/2024 của Công ty VinFast, 2.507.419 CPUĐ đợt 2 đã được chuyển thành CPUĐ do Công ty VinFast Invest phát hành;
- CPUĐ đợt 3 không có quyền biểu quyết, được hưởng cổ tức có giá trị bằng 9%/năm (thời điểm chi trả sẽ do Công ty VinFast quyết định). CPUĐ đợt 3 có quyền (không phải nghĩa vụ) chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty VinFast, Công ty VinFast Invest và hoàn đổi thành cổ phần của Công ty VinFast Auto. Theo Nghị quyết số 10/2024 của Công ty VinFast, 109.112.261 CPUĐ đợt 3 đã được chuyển thành CPUĐ do Công ty VinFast Invest phát hành;
- CPUĐ đợt 4 không có quyền biểu quyết, được hưởng cổ tức có giá trị bằng 0,01%/năm (thời điểm chi trả sẽ do Công ty VinFast quyết định). Như được trình bày tại Thuyết minh số 12, Công ty VinFast đã hoàn tất việc ghi nhận giao dịch phát hành cổ phiếu ưu đãi có tức này trong năm 2025;
- CPUĐ đợt 5 không có quyền biểu quyết, được hưởng cổ tức có giá trị bằng 12%/năm (thời điểm chi trả sẽ do Công ty VinFast quyết định). Cổ tức chưa thanh toán sẽ được cộng dồn. CPUĐ đợt 5 có quyền (không phải nghĩa vụ) chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty VinFast và hoàn đổi thành cổ phần của Công ty VinFast Auto;

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

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

17.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

- * Đối với các CPUĐ, trừ trường hợp các CPUĐ này được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty VinFast trước thời điểm Công ty VinFast giải thể, thanh lý hoặc phá sản, trong trường hợp Công ty VinFast giải thể, thanh lý hoặc phá sản, Công ty có quyền như cổ đông phổ thông để được nhận phần tài sản còn lại được xác định dựa trên tỷ lệ quy định trong các văn bản giao dịch;
 - * Đối với tất cả các khoản CPUĐ, cổ tức chỉ được thanh toán với điều kiện lợi nhuận sau thuế lũy kế của Công ty VinFast trong năm, sau khi thanh toán mọi khoản cổ tức, là dương, và việc trả cổ tức trong năm không dẫn đến vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào của Công ty VinFast.
- (2) Trong tháng 6 năm 2025, Công ty Vinsmart đã hoàn lại 12.679 tỷ VND vốn góp, tương đương với 1.267.994.392 cổ phần Công ty Vinsmart mà Công ty đang sở hữu. Sau giao dịch này, tỷ lệ góp vốn của Công ty trong Công ty Vinsmart không thay đổi. Sau đó, trong tháng 12 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng 707.025.753 cổ phần, tương đương với 34% vốn điều lệ của Công ty Vinsmart cho một công ty con khác. Sau giao dịch chuyển nhượng này, tỉ lệ vốn nắm giữ trực tiếp của Công ty trong Công ty Vinsmart giảm xuống 50,53%.
- (3) Trong tháng 2 năm 2025, Công ty đã thực hiện quyền mua 59.932.517 cổ phiếu Công ty Vinpearl theo đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của công ty con này (*Thuyết minh số 33.1*).
- (4) Trong tháng 10 năm 2025, Công ty đã tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinMetal ("Công ty VinMetal") với vốn điều lệ là 10.000 tỷ VND. Theo đó, tỷ lệ góp vốn của Công ty vào Công ty VinMetal là 98%. Sau đó, trong tháng 11 năm 2025, Công ty VinMetal đã thực hiện tăng vốn điều lệ lên 15.000 tỷ VND và Công ty đã thực hiện góp thêm 4.900 tỷ VND, tương ứng với 98% tỷ lệ vốn góp.
- (5) Trong tháng 9 năm 2025, Công ty đã thực hiện góp thêm 108 tỷ VND vào Công ty VinAcademy. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty VinAcademy tăng lên 2.310 tỷ VND.
- (6) Trong tháng 2 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ tỷ lệ sở hữu trong Công ty Vinpearl Cửa Hội cho một công ty con khác với giá phí là 1.855 tỷ VND (*Thuyết minh số 33.1*).

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

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

17.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

Các nhóm giao dịch đầu tư, chuyển nhượng công ty con trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 gồm:

- (7) Trong tháng 1 năm 2025, Công ty đã thành lập Công ty Cổ phần Nghiên cứu phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion với vốn điều lệ là 1.000 tỷ VND. Tỷ lệ góp vốn của Công ty vào công ty con này là 51%.
- (8) Trong tháng 2 năm 2025, Công ty đã góp thêm 500 tỷ VND vào Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics. Tỷ lệ góp vốn của Công ty vào công ty con này là 51%.
- (9) Trong tháng 3 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng 65% tỷ lệ sở hữu Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ nhân tạo Movian AI ("Công ty Movian AI") cho các đối tác doanh nghiệp với giá phí 1.684 tỷ VND. Khoản lãi 1.537 tỷ VND từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh số 26.3).

17.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty

Hoạt động chính

Công ty Cổ phần GeneStory ("Công ty GeneStory")
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")
Công ty Cổ phần Quỹ đầu tư Mạo hiểm Vinventures ("Công ty Vinventures")

Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Hỗ trợ dịch vụ tài chính

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này như sau:

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ (triệu VND)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ (triệu VND)
Công ty Vincom Retail	427.715.101	18,82%	18,82%	3.501.335	427.715.101	18,82%	18,82%	3.501.335
Công ty GeneStory	5.755.410	47,11%	47,11%	71.150	(i) 5.755.410	47,11%	47,11%	71.150
Công ty Vinventures	1.000.000	8,00%	8,00%	10.000	(i) -	-	-	-
Công ty Aivicom	-	-	-	-	835.504	49,73%	49,73%	8.355
				3.582.485				3.580.840
TỔNG CỘNG				(60.643)				(67.994)
Dự phòng đầu tư vào công ty liên kết (ii)								

- (i) Công ty chưa thu thập được thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.
- (ii) Chủ yếu bao gồm dự phòng đầu tư vào Công ty Genestory.

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

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

17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm				Số đầu năm		
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ (ii) (triệu VND)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Năng lượng VinEnergy (iii)	538.365.000	19,00%	19,00%	5.383.650	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đường sắt Tốc độ cao VinSpeed (iii)	450.000.000	10,00%	10,00%	4.500.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Di chuyển Xanh và Thông minh GSM	177.500.000	5,00%	5,00%	1.775.000	90.000.000	5,00%	5,00%
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông	(i)	9,62%	9,62%	519.233	(i)	9,62%	9,62%
Công ty Cổ phần Bảo hiểm Nhân thọ Kỹ thương	13.000.000	10,00%	10,00%	130.000	-	-	-
Các đơn vị khác				90.200			107.515
TỔNG CỘNG				12.398.083			1.526.748
Dự phòng đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (iv)				(1.353.835)			(439.804)

(i) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

(iii) Trong tháng 6 năm 2025, Công ty đã tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Năng lượng Vinenergo ("Công ty VinEnergy") và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đường sắt Tốc độ cao VinSpeed ("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 Công ty vào các công ty này lần lượt là 19% và 10%. Sau đó, Công ty VinEnergy và Công ty Vinspeed đã thực hiện tăng vốn điều lệ lần lượt là 28.335 tỷ VND và 45.000 tỷ VND. Công ty đã thực hiện góp vốn bằng tiền với tỷ lệ sở hữu tương ứng trong các công ty này.

(iv) Chủ yếu bao gồm dự phòng đầu tư vào Công ty Cổ phần Di chuyển Xanh và Thông minh GSM ("Công ty Cổ phần GSM") và Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông.

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

18. 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 ngắn hạn khác	3.101.471	2.689.771
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	1.250.760	1.321.419
TỔNG CỘNG	4.352.231	4.011.190

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	46.246.490	15.817.319
Trả trước theo hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (ii)	9.430.111	7.600.198
Người mua trả tiền trước khác	-	304.807
TỔNG CỘNG	55.676.601	23.722.324
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước	54.492.189	23.417.517
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 33.2)	1.184.412	304.807

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu đến từ các khoản trả trước theo các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm khoản ứng trước liên quan đến hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với cơ quan Nhà nước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: triệu VND				
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	210.145	1.189.942	(1.197.433)	202.654
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	166.607	-	(166.607)	-
TỔNG CỘNG	376.752	1.189.942	(1.364.040)	202.654
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.922.064	5.233.770	(4.755.920)	2.399.914
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.956.325	2.587.710	(5.004.985)	2.539.050
Thuế thu nhập cá nhân	44.390	177.424	(199.344)	22.470
Thuế khác	73.700	39.507.223	(39.409.807)	171.116
TỔNG CỘNG	6.996.479	47.506.127	(49.370.056)	5.132.550

21. 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 và chi phí phát triển bất động sản đã được bàn giao	13.907.208	7.707.985
Chi phí lãi vay trích trước	1.362.405	2.110.288
Chi phí bán hàng trích trước	1.635.405	689.910
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.471.324	399.193
TỔNG CỘNG	18.376.342	10.907.376
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả khác	17.981.137	9.946.089
Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	395.205	961.287
Dài hạn		
Chi phí lãi vay và lãi cọc trích trước phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	1.153.542	823.311
TỔNG CỘNG	1.153.542	823.311

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

22. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng khác liên quan đến chuyển nhượng bất động sản	19.775.276	5.417.194
Phải trả theo thư tín dụng (*)	1.301.487	-
Tiền đặt cọc, góp vốn từ đối tác cho mục đích hợp tác đầu tư/kinh doanh và chuyển nhượng các dự án bất động sản	1.180.626	7.835.351
Lợi nhuận phân chia cho đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	-	9.131.458
Các khoản khác	952.142	2.263.687
TỔNG CỘNG	23.209.531	24.647.690
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	23.130.364	9.214.032
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	79.167	15.433.658
Dài hạn		
Tiền đặt cọc, góp vốn từ đối tác cho mục đích hợp tác đầu tư/kinh doanh/liên danh và chuyển nhượng các dự án bất động sản	76.793.684	61.495.240
Phải trả tiền đặt cọc theo biên bản thanh lý thỏa thuận hợp tác phát triển (**)	8.400.000	8.400.000
Lợi nhuận phân chia cho đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	3.998.777	-
Đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	519.233	6.795.553
TỔNG CỘNG	89.711.694	76.690.793
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	84.023.957	73.212.809
<i>Phải trả các bên khác</i>	5.687.737	3.477.984

(*) 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.

(**) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm khoản phải trả tiền đặt cọc cho một công ty con liên quan đến việc thanh lý thỏa thuận hợp tác phát triển cho một dự án bất động sản tiềm năng tại thành phố Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

23. VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm		Số cuối năm
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn				
Vay ngân hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 23.1)	5.223.763	12.673.624	(8.686.433)	9.210.954
Vay ngân hàng và tổ chức tài chính dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2.1)	633.879	-	(633.879)	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2.2)	6.590.540	12.847.132	(7.123.005)	12.314.667
Vay dài hạn đến hạn trả của khoản vay hợp vốn (Thuyết minh số 23.2.3)	3.970.124	10.880.669	(8.497.146)	6.353.647
Vay các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 33.4)	1.204.583	67.033.187	(67.474.888)	762.882
TỔNG CỘNG	17.622.889	103.434.612	(92.415.351)	28.642.150
Vay dài hạn				
Vay ngân hàng và tổ chức tài chính dài hạn (Thuyết minh số 23.2.1)	4.497.854	3.877.079	(4.617.151)	3.757.782
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.2.2)	21.407.420	33.186.152	(14.179.204)	40.414.368
Vay hợp vốn dài hạn (Thuyết minh số 23.2.3)	12.943.055	16.771.488	(18.387.430)	11.327.113
Vay các bên liên quan dài hạn (Thuyết minh số 33.4)	45.493.653	172.199.648	(178.450.899)	39.242.402
TỔNG CỘNG	84.341.982	226.034.367	(215.634.684)	94.741.665

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

23. VAY (tiếp theo)**23.1 Vay ngân hàng ngắn hạn**

Bên cho vay	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng Bank of China (Hong Kong) Limited	VND	695.534	Từ tháng 2 đến tháng 4 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	3.243.665	Từ tháng 1 đến tháng 10 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	31.983	Từ tháng 3 đến tháng 4 năm 2026	(ii)
Ngân hàng Malayan Banking Berhad	VND	12.445	Tháng 1 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	476.488	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	4.750.839	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2026	(ii)
TỔNG CỘNG		9.210.954		

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

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 5,7%/năm đến 7,15%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 10%/năm đến 14%/năm Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 5,7%/năm đến 15%/năm

(i) Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo;

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản vay này được đảm bảo bằng:

- ▶ Hàng tồn kho (Thuyết minh số 10), Tài sản cố định (Thuyết minh số 14), Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 16);
- ▶ Một số tài sản cố định, hàng tồn kho, chi phí xây dựng cơ bản dở dang của một số công ty con;
- ▶ Bảo lãnh thanh toán của Chủ tịch Hội đồng Quản trị; và
- ▶ Một số cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Công ty; một số cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi một số bên liên quan, cổ phiếu của một công ty liên kết được nắm giữ bởi Công ty.

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

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn

23.2.1 Vay ngân hàng và tổ chức tài chính dài hạn

Bên cho vay	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	420.881	Từ tháng 8 năm 2027 đến tháng 8 năm 2032	(i)
Cargill Financial Services	USD	3.336.901	Tháng 7 năm 2028	(i)
TỔNG CỘNG		3.757.782		
Trong đó:				
Vay dài hạn		3.757.782		
Vay dài hạn đến hạn trả		-		

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 6,5%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 6,61%/năm đến 6,95%/năm

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản vay này được đảm bảo bằng:

- Hàng tồn kho (Thuyết minh số 10), Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 11) của Công ty;
- Thư tín dụng dự phòng phát hành bởi một ngân hàng thương mại;
- Một số tài sản của một công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

23.2.2 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tư vấn/đại lý ủy thác phát hành	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất năm
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (i) Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	VND	5.974.068	Trả gốc từ tháng 3 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027.	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,675%/năm đến 15%/năm
	VND	1.998.047	Trả lãi sáu tháng một lần	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (ii) Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	VND	7.971.814	Trả gốc từ tháng 2 năm 2026 đến tháng 6 năm 2028.	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 8,5%/năm đến 12%/năm
	VND	1.047.643	Trả lãi hàng quý hoặc sáu tháng một lần	
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (i) Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	VND	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
	VND	732.711		
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD (i) Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	VND	17.573.894	Trả gốc từ tháng 4 năm 2026 đến tháng 5 năm 2027.	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm 12,5%/năm
	VND	7.875.716	Trả lãi hàng quý	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 12,5%/năm đến 12,6%/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (ii)	VND	1.951.501	Trả gốc từ tháng 6 năm 2028 đến tháng 11 năm 2028.	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm 12%/năm
			Trả lãi sáu tháng một lần	
Công ty Chứng khoán Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng (ii)	VND	5.738.955	Trả gốc vào tháng 9 năm 2027. Trả lãi hàng quý	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm 11%/năm
Ngân hàng The Hong Kong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch; Ngân hàng UBS AG Singapore Branch và Ngân hàng The Bank of New York Mellon, London Branch (i), (iii)	USD	4.390.187	Trả gốc từ tháng 1 năm 2026 đến tháng 11 năm 2028.	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm 10%/năm
			Trả lãi hàng quý.	
			Trái chủ có thể thực hiện quyền chọn bán vào tháng 11 năm 2026	
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	USD	660.550		
Ngân hàng The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Deutsche Bank AG, Singapore Branch and Daiwa Capital Markets Hong Kong Limited (i), (iv)	USD	8.395.905	Trả gốc tháng 12 năm 2030. Trả lãi sáu tháng một lần.	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm 5,5%/năm
			Trái chủ có thể thực hiện quyền chọn bán vào tháng 12 năm 2028	
TỔNG CỘNG		52.729.035		
Trong đó: Trái phiếu dài hạn		40.414.368		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		12.314.667		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

23. VAY (tiếp theo)**23.2 Vay dài hạn (tiếp theo)****23.2.2 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)**

- (i) Các khoản trái phiếu này không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Khoản trái phiếu được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của một công ty con và một công ty liên kết nắm giữ bởi Công ty, một số cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi một bên liên quan, 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.
- (iii) Trái chủ có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của 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 Công ty mua lại khoản trái phiếu này theo mức giá thực hiện và tại thời điểm theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

Trong năm, Công ty đã thực hiện mua lại trước hạn 56 triệu USD gốc trái phiếu theo giá trị trên sàn giao dịch. Đồng thời, Công ty cũng đã nhận được 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. Công ty đã lựa chọn phương án thanh toán phần gốc trái phiếu này bằng tiền, giá trị thanh toán được xác định dựa trên giá trị cổ phiếu Công ty Vinhomes trên sàn giao dịch chứng khoán vào ngày yêu cầu chuyển đổi.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty 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.

- (iv) Trái chủ nắm giữ khoản trái phiếu này có quyền chuyển 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. Từ tháng 12 năm 2028, trái chủ có quyền yêu cầu Công ty 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

23.2.3 Khoản vay hợp vốn

Bên cho vay/thu xếp tín dụng	Số cuối năm		Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1	USD	5.824.389	Gốc trả từ tháng 6 đến tháng 12 năm 2026. Lãi trả hàng quý.	(i)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	5.824.389		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	USD	2.810.946	Gốc trả từ tháng 5 năm 2026 đến tháng 11 năm 2028. Lãi trả hàng quý.	(i)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	462.916		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 3	VND	410.065	Gốc trả từ tháng 5 năm 2026 đến tháng 11 năm 2028. Lãi trả hàng quý.	(i)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND	66.342		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 4	USD	5.016.288	Gốc trả từ tháng 10 năm 2027 đến tháng 10 năm 2030. Lãi trả hàng quý.	(i)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 5	VND	3.619.072	Gốc trả từ tháng 10 năm 2028 đến tháng 3 năm 2030. Lãi trả hàng quý.	(i)
TỔNG CỘNG		17.680.760		
Trong đó:				
Vay dài hạn		11.327.113		
Vay dài hạn đến hạn trả		6.353.647		

Lãi suất các khoản vay hợp vốn dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
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 7,37%/năm đến 7,86%/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 7,85%/năm đến 9,4%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 8,18%/năm đến 8,8%/năm

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản vay này được đảm bảo bằng:

- ▶ Hàng tồn kho (Thuyết minh số 10), Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 11) của Công ty;
- ▶ Số dư tài khoản dự phòng trả nợ tại Ngân hàng Quản 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; và
- ▶ Một số cổ phiếu của một công ty con nắm giữ bởi Công ty.

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

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Dự phòng liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	-	706.826
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn	8.178	12.565
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	69.140	11.619
TỔNG CỘNG	77.318	731.010
Dài hạn		
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn	13.172	40.095
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	127.707	72.814
TỔNG CỘNG	140.879	112.909

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND					
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước					
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 thuần trong năm	-	-	-	689.138	689.138
Số cuối năm	38.785.833	39.140.273	71.000	10.126.573	88.123.679
Năm nay					
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 cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần	38.530.155	(38.530.155)	-	-	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	944.059	944.059
Số cuối năm	77.334.919	591.187	76.000	11.065.632	89.067.738

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm	38.785.833	38.785.833
Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông (i)	18.931	-
Phát hành cổ phiếu phổ thông từ thặng dư vốn cổ phần (ii)	38.530.155	-
Số cuối năm	77.334.919	38.785.833

- (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 sẽ được chuyển đổi thành 29.353.951 cổ phiếu phổ thông. Giao dịch đã được hoàn thành trong tháng 8 năm 2025.
- (ii) 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 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 phổ thông mới).

25.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Đơn vị tính: cổ phiếu	
	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.

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

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: triệu VND		
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	26.141.903	15.945.461
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	24.489.754	14.626.339
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	1.496.352	1.154.550
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan, và doanh thu các hoạt động khác	155.797	164.572
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	26.141.903	15.945.461
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	23.654.028	13.773.569
Doanh thu đối với bên liên quan	2.487.875	2.171.892

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

Đơn vị tính: triệu VND		
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	127.197	127.248
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(198.961)	(152.024)
Lỗ từ kinh doanh bất động sản đầu tư	(71.764)	(24.776)

26.3 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND		
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia (i)	10.762.194	-
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	9.704.113	8.368.182
Thu nhập từ chuyển nhượng các khoản đầu tư (ii)	1.537.368	4.796.744
Doanh thu hoạt động tài chính khác	67.896	30.107
TỔNG CỘNG	22.071.571	13.195.033

(i) Chủ yếu bao gồm cổ tức được chia từ các công ty con (Thuyết minh số 33.1).

(ii) Chủ yếu bao gồm các khoản thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư trong các công ty con (Thuyết minh số 17.1).

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

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản (i)	20.132.595	11.649.089
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	1.360.320	1.049.590
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan, và giá vốn hoạt động khác	269.794	231.489
TỔNG CỘNG	21.762.709	12.930.168

- (i) Một phần trong giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm lợi nhuận phân chia cho các công ty con và một đối tác tham gia hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản với Công ty (Thuyết minh số 33).

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư	(3.082.169)	521.530
Chi phí lãi vay	11.783.073	8.807.766
Lỗ chênh lệch tỷ giá	462.934	1.199.790
Chi phí phát hành	1.018.985	861.755
Lỗ từ hoạt động chuyển nhượng vốn	-	285.691
Chi phí từ mua lại trái phiếu hoán đổi (i)	3.430.382	-
Chi phí tài chính khác (ii)	7.115.048	1.265.228
TỔNG CỘNG	20.728.253	12.941.760

- (i) Đây là chi phí phát sinh khi thực hiện mua lại hoặc cam kết mua lại các khoản trái phiếu hoán đổi trong năm (Thuyết minh số 23.2.2).

- (ii) Chủ yếu bao gồm chi phí phải trả cho một số công ty con liên quan đến việc thanh lý các hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng các khoản đầu tư (Thuyết minh số 33.1).

29. 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 hoa hồng môi giới và tư vấn bán hàng	1.358.265	579.212
Chi phí bán hàng khác	250.251	122.776
TỔNG CỘNG	1.608.516	701.988
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Hoàn nhập các khoản dự phòng	(31.311)	(15.896)
Chi phí tài trợ, từ thiện	232.117	131.643
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	393.809	246.623
TỔNG CỘNG	594.615	362.370

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

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	(41.957)	3.935.575
Thu nhập từ đánh giá lại tài sản góp vốn vào công ty con	(77.307)	3.721.038
Các khoản khác	35.350	214.537
Chi phí khác	294.494	396.108
Chi phí phạt	289.651	152.901
Chi phí bồi hoàn	-	213.665
Các khoản chi phí khác	4.843	29.542
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	(336.451)	3.539.467

31. 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	15.640.536	7.551.499
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.506.711	1.307.856
Chi phí nhân công	703.774	619.262
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ chi phí thuê đất	235.081	197.180
Chi phí tài trợ, từ thiện	232.117	131.643
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	155.563	89.496
TỔNG CỘNG	19.473.782	9.896.936

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong năm 2025 là 20% thu nhập chịu thuế (năm 2024: 20%).

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.587.710	5.132.408
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(348.839)	(77.871)
TỔNG CỘNG	2.238.871	5.054.537

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 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:

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>		
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.182.930	5.743.675
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	636.586	1.148.735
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Thuế TNDN đối với lợi nhuận chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cho đối tác	1.821.623	3.986.729
Lỗ không được cân trừ	867.355	-
Chi phí lãi vay không được trừ	778.281	-
Chi phí trích trước mua lại trái phiếu không được trừ	194.965	-
Thu nhập miễn thuế từ cổ tức được chia	(2.152.439)	-
Chi phí bồi hoàn không được trừ	-	141.366
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(204.673)
Chi phí lãi vay năm trước chuyển sang	-	(82.541)
Các khoản điều chỉnh khác	92.500	64.921
Chi phí thuế TNDN ước tính	2.238.871	5.054.537

32.2 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 Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**32.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại**

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Năm nay</i>	
	<i>Số đầu năm</i>		<i>Năm trước</i>	
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	473.337	162.656	310.681	148.997
Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư	86.331	49.673	36.658	(71.545)
Khác	8.932	7.432	1.500	419
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	568.600	219.761		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			348.839	77.871

32.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 9.520 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 5.183 tỷ VND). Các khoản lỗ lũy kế này có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong vòng 5 năm kể từ năm phát sinh khoản lỗ đó theo quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Công ty 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.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ nêu trên 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.

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận (tiếp theo)

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").

Công ty 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, Công ty 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, Công ty không phát sinh chi phí thuế TNDN bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu.

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 được trình bày dưới đây và trong Phụ lục 1:

Bên liên quan

Mối quan hệ

Ông Phạm Nhật Vượng

Chủ tịch Công ty, kiểm soát Công ty



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Giao dịch với các công ty con

		Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Vinhomes	Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	31.612.357	-
	Nhận tiền từ hợp đồng hợp tác đầu tư	9.304.474	-
	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	7.141.351	1.500.000
	Lợi nhuận phân chia cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.002.540	10.771.283
	Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	1.236.782	903.988
	Hoàn cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án	618.052	27.975.000
	Cần trừ công nợ tạm ứng dịch vụ quản lý	604.807	1.055.193
	Phải trả từ dịch vụ tư vấn bán hàng	986.521	510.898
	Nhận tạm ứng cho dịch vụ quản lý	300.000	1.360.000
	Tạm ứng lợi nhuận phân chia cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	200.757	-
	Hoàn cọc chuyển nhượng cổ phần	199.700	-
	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	5.163.124
	Tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	-	1.016.962
Công ty Vinpearl	Góp vốn bằng tiền	4.276.185	-
	Chuyển nhượng cổ phần	1.855.123	-
	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	628.192	-
	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	346.500	-
Công ty VinFast	Thu hồi gốc cho vay	46.710.903	8.704.211
	Góp vốn bằng gốc cho vay	40.000.000	20.000.000
	Cho vay	36.001.796	51.017.044
	Lãi cho vay	6.678.344	6.620.200
	Lãi cho vay nhập gốc	6.535.347	2.792.567
	Chuyển đổi thành khoản cho vay công ty con khác	-	4.746.465
Công ty World Academy	Đi vay	14.125.000	160.000
	Thanh toán gốc vay	12.586.500	-
	Lãi đi vay	629.474	-
Công ty Thành phố Xanh	Lợi nhuận phân chia cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.739.279	8.365.722
	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	906.806	10.093.194
	Hoàn cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	1.133.095	-
Công ty Vinsmart	Đi vay	18.096.899	23.362.000
	Thanh toán gốc vay	24.774.465	-
	Lãi đi vay	1.362.649	518.915
	Cần trừ cọc trả bồi hoàn cho nhà đầu tư	241.892	-
	Nhận hoàn trả vốn góp	12.679.944	-
	Lãi đi vay nhập gốc	-	833.307
	Nhận đặt cọc liên quan đến chi phí bồi hoàn	-	157.990
Công ty Vintech	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	8.782.630	4.491.439
Công ty VinCargo	Góp vốn bằng tiền	222.750	-
Công ty VinRobotics	Đi vay	14.760.000	-
	Thanh toán gốc vay	6.536.500	-
	Lãi đi vay	572.993	-
	Góp vốn bằng tiền	500.000	-
Công ty Bảo Vệ Vincom	Đi vay	31.606.000	-
	Thanh toán gốc vay	31.606.000	-
	Lãi đi vay	848.051	-
Công ty Thái Sơn	Chi phí bồi thường hoàn cọc chuyển nhượng cổ phần	3.713.371	-
	Hoàn cọc đã nhận cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	3.213.495	7.107.000

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

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

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

Giao dịch với các công ty con (tiếp theo)

		Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty VEFAC	Nhận cổ tức	10.619.037	-
	Nhận hoàn cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	-	7.106.992
	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	-	2.206.992
	Chuyển tiền theo thỏa thuận chuyển giao ba bên	-	303.000
Công ty Vinpearl Cửa Hội	Thanh toán gốc vay	2.894.000	426.000
	Đi vay	-	3.320.000
Công ty VinAcademy	Đi vay	38.551.000	3.817.000
	Thanh toán gốc vay	28.131.800	4.806.000
	Lãi đi vay	1.044.385	284.138
	Góp vốn bằng tiền	108.573	394.809
	Chuyển đổi từ khoản đi vay công ty con khác	-	4.500.000
Công ty Vinschool	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	692.189	-
	Cho vay	380.000	-
	Thu hồi gốc cho vay	380.000	-
	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	852.770
	Thanh toán gốc vay	-	663.200
Công ty Vinmec	Thu hồi gốc cho vay	875.671	1.922.632
	Cho vay	530.000	607.000
	Lãi cho vay	56.103	220.101
Công ty Vincons	Phải trả liên quan đến hoạt động xây dựng	1.946.391	2.072.774
	Tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	4.000.000	6.746.212
	Hoàn ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	922.519	3.244.582
	Cần trừ tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	702.390	615.846
Công ty Đầu tư Vinfast	Lãi cho vay	569.576	-
	Chuyển đổi từ khoản cho vay công ty con khác	-	4.746.465
Công ty VinES Hà Tĩnh	Lãi cho vay	313.351	312.567
	Cho vay	-	789.000
	Thu hồi gốc cho vay	-	364.000
Công ty VinEG	Lãi cho vay	1.038.955	609.141
	Chuyển đổi từ khoản cho vay bên liên quan khác	-	8.657.958
Công ty Vingroup Investment	Cho vay	5.469.000	3.280.570
	Lãi cho vay	863.893	202.642
	Lãi cho vay nhập gốc	773.384	-
	Thu hồi gốc cho vay	-	663.501
Công ty VinBus	Thanh toán gốc vay	26.789.245	35.073.000
	Đi vay	3.400.000	58.462.245
	Lãi đi vay	416.904	1.452.373
	Cho vay	322.000	1.844.000
	Thu hồi gốc cho vay	-	3.656.645
Công ty VinDynamics	Đi vay	2.941.000	-
	Góp vốn bằng tiền	255.000	-
Công ty VinMetal	Góp vốn bằng tiền	14.700.000	-
Công ty Vinmotion	Đi vay	10.836.000	-
	Thanh toán gốc vay	7.626.087	-
	Góp vốn bằng tiền	510.000	-
	Lãi đi vay	324.807	-

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

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

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

Giao dịch với các công ty con (tiếp theo)

		Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Vinsmart Future	Cho vay	640.000	-
Công ty Cần Giờ	Hoàn cọc chuyển nhượng cổ phần	2.863.125	-
	Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần theo thỏa thuận chuyển giao ba bên	2.863.125	-
	Chi phí bồi thường hoàn cọc chuyển nhượng cổ phần	1.204.866	-
Công ty Đô thị Đại học Berjaya	Chuyển cọc chuyển nhượng cổ phần theo thỏa thuận chuyển giao ba bên	2.863.125	-
Công ty VinES	Chuyển đổi thành khoản cho vay công ty con khác	-	8.657.958
	Cho vay	-	5.768.000
	Thu hồi gốc cho vay	-	618.572
	Lãi cho vay	-	270.795
Công ty Ngọc Việt (Công ty con đến ngày 22 tháng 4 năm 2024)	Đi vay	-	30.271.148
	Thanh toán gốc vay	-	10.335.000
	Chuyển đổi thành khoản đi vay công ty con khác	-	4.500.000
	Thu hồi gốc cho vay	-	2.456.222
	Lãi đi vay	-	317.213
Công ty VSN (Công ty con đến ngày 22 tháng 4 năm 2024)	Thanh toán gốc vay	-	265.000
	Cho vay	-	212.000
	Cần trừ gốc cho vay với công ty con khác	-	212.000

Giao dịch với các bên liên quan khác

		Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty VinEnergó (Công ty cùng chủ sở hữu)	Góp vốn bằng tiền	5.383.650	-
Công ty VinSpeed (Công ty cùng chủ sở hữu)	Góp vốn bằng tiền	4.500.000	-
Ông Phạm Nhật Vượng (Chủ tịch Hội đồng Quản trị)	Chuyển nhượng cổ phần công ty con	-	1.820.006
Công ty GSM (Công ty cùng chủ sở hữu)	Góp vốn bằng tiền	875.000	602.632
Công ty Vận hành Vincó Retail (Công ty liên kết)	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	236.259	-
	Kết chuyển cọc cho mục đích hợp tác đầu tư sang phải thu chuyển nhượng bất động sản	217.467	-
	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	-	290.521
Công ty Vincó Retail (Công ty liên kết)	Chi phí lãi cọc chuyển nhượng dự án	1.476.349	-
	Chuyển từ thỏa thuận đặt cọc sang hợp đồng mua bán	1.296.530	-
	Lãi nhập gốc cọc chuyển nhượng dự án	991.250	884.330
	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	-	5.852.163
Công ty SADO (Công ty liên kết đến ngày 4 tháng 9 năm 2024)	Thanh toán gốc vay	-	923.000
	Đi vay	-	780.000

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

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

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

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

Trong năm, Công ty đã thực hiện các giao dịch cho vay và đi vay với các bên liên quan. Các khoản cho vay và vay này được thanh toán bằng tiền hoặc cần trừ bằng các khoản công nợ khác.

Trong năm, Công ty đã cung cấp dịch vụ quản lý cho các công ty con và công ty liên kết và ghi nhận doanh thu quản lý khi phân bổ các chi phí hoạt động phát sinh trên cơ sở quy mô và kết quả hoạt động của các công ty con và công ty liên kết.

Trong năm và từ các năm trước, Công ty đã ký kết các thỏa thuận/hợp đồng hợp tác đầu tư để phát triển các trung tâm thương mại, công viên giải trí, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, sân golf, học viện ngựa, tài sản khác và một số dự án bất động sản với các công ty con và công ty liên kết. Theo đó, Công ty có quyền nhận hoặc có nghĩa vụ phân chia lợi nhuận từ việc kinh doanh các tài sản này theo các thỏa thuận/ hợp đồng hợp tác. Ngoài ra, Công ty cũng có nghĩa vụ chuyển nhượng một số bất động sản đầu tư mà công ty con và công ty liên kết có quyền vận hành theo hình thức phù hợp khi đủ điều kiện chuyển giao.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán cho một số thỏa thuận vay/trái phiếu/thư tín dụng của một số công ty con. Tổng nghĩa vụ thanh toán được bảo lãnh này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 89.896 tỷ VND. Ngoài ra, Công ty cũng sử dụng cổ phiếu của một số công ty con do Công ty nắm giữ làm tài sản đảm bảo cho các thỏa thuận vay/trái phiếu của một số công ty con khác.

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

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

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

Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)

Đơn vị tính: triệu VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vintech	Công ty con	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	6.147.840	-
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	464.287	-
Các công ty khác	Công ty con, các bên liên quan khác	Phải thu khác	171.327	244.823
			6.783.454	244.823

Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)

Đơn vị tính: triệu VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vincons	Công ty con	Tạm ứng cho hoạt động cung cấp hàng hóa, dịch vụ	7.321.868	4.949.913
Công ty Vinhomes	Công ty con	Tạm ứng cho hoạt động cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.016.974	1.016.962
Các công ty khác	Công ty con	Tạm ứng khác	69.550	31.860
			8.408.392	5.998.735

Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)

Đơn vị tính: triệu VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	29.099.724	27.202
		Phải thu khác	7.042	1.563
Công ty VinEG	Công ty con	Lãi vay phải thu	2.118.797	1.079.842
Công ty VinES Hà Tĩnh	Công ty con	Lãi vay phải thu	653.377	381.248
Công ty VinFast Invest	Công ty con	Lãi vay phải thu	602.346	32.770
Công ty Vingroup Investment	Công ty con	Lãi vay phải thu	538.108	269.027
Các công ty khác	Công ty con, các bên liên quan khác	Phải thu khác	227.297	4.531.298
			33.246.691	6.322.950

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

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

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

Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	1.687.714	276.369
		Đặt cọc khác	1.025	1.025
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	127.419	250.869
Công ty VinAI	Công ty con	Lãi vay phải thu	-	14.194
Các công ty khác	Công ty con	Lãi vay phải thu	3.054	217.809
			1.819.212	760.266

Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty VinFast Auto	Công ty con	Hội phiếu nhận nợ mang đi góp vốn	-	25.782.160
			-	25.782.160

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vincons	Công ty con	Phải trả liên quan đến hoạt động xây dựng	724.848	618.819
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải trả về tư vấn, quản lý dự án	314.985	604.855
Công ty VinFast Trading	Công ty con	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	82.595	-
Các công ty khác	Công ty con, các bên liên quan khác	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	128.332	97.745
			1.250.760	1.321.419

Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 19)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận tiền ước trước chuyển nhượng bất động sản	1.184.412	-
Công ty Vinhomes	Công ty con	Tạm ứng dịch vụ quản lý	-	304.807
			1.184.412	304.807

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

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

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

Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty con	Lãi vay phải trả	225.051	-
Công ty Xavinco	Công ty con	Lãi vay phải trả	133.863	185.415
Các công ty khác	Công ty con, các bên liên quan khác	Lãi vay, lãi cọc phải trả	36.291	775.872
			395.205	961.287

Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 21)

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinsmart	Công ty con	Lãi vay phải trả	522.113	-
Công ty VinRobotics	Công ty con	Lãi vay phải trả	364.305	-
Công ty VinAcademy	Công ty con	Lãi vay phải trả	132.577	71.937
Các công ty khác	Công ty con, các bên liên quan khác	Lãi vay, lãi cọc phải trả	134.547	751.374
			1.153.542	823.311

Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinhomes	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	75.000	1.028.282
		Thu hộ phải trả	2.931	-
		Phải trả từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	2.684.391
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Phải trả từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	5.650.428
		Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	-	1.133.095
		Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	-	4.646.361
Các công ty khác	Công ty con, các bên liên quan khác	Phải trả khác	1.236	291.101
			79.167	15.433.658

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**33.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan** (tiếp theo)*Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)*

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Vinhomes	Công ty con	Nhận góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án	45.625.410	38.148.829
		Phải trả hoàn cọc	8.400.000	8.400.000
		Đặt cọc chuyển nhượng khoản đầu tư	-	199.700
		Phải trả từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	1.247.494	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Nhận góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	9.866.905	8.960.099
		Phải trả từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	2.751.284	-
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án (*)	9.584.841	8.704.090
		Đặt cọc chuyển nhượng bất động sản (*)	3.349.831	-
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án	1.438.845	1.656.312
Công ty Vinschool	Công ty con	Nhận góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án (*)	1.114.855	422.667
Công ty Vinpearl	Công ty con	Nhận góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án	644.492	644.492
Các công ty khác	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	-	6.076.620
			84.023.957	73.212.809

(*) Các khoản cọc này phải chịu lãi 10%/năm đến 12%/năm.

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

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

33.3 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp cho các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty VinFast	Công ty con	10.327.469	5,7 - 12	Từ tháng 1 đến tháng 12 năm 2026
Công ty VinEG	Công ty con	8.657.958	12	Từ tháng 1 đến tháng 12 năm 2026
Công ty VinFast Invest	Công ty con	4.746.465	12	Tháng 11 năm 2026
Công ty VinES Hà Tĩnh	Công ty con	2.614.010	11 - 12	Từ tháng 1 đến tháng 12 năm 2026
Công ty Vingroup Investment	Công ty con	2.463.000	12	Tháng 12 năm 2026
Công ty Vinsmart Future	Công ty con	517.000	12	Tháng 12 năm 2026
Các công ty khác	Công ty con	731.022	12	Từ tháng 9 đến tháng 12 năm 2026
		30.056.924		
Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty Vingroup Investment	Công ty con	7.353.304	11 - 12	Từ tháng 5 năm 2027 đến tháng 5 năm 2028
Công ty VinFast	Công ty con	4.700.000	9,2 - 12	Từ tháng 1 đến tháng 3 năm 2027
Công ty VinCSS	Công ty con	6.000	12	Tháng 2 năm 2027
		12.059.304		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**33.3 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay** (tiếp theo)

Chi tiết các khoản cho vay tín chấp cho các bên liên quan 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>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</i>				
Công ty VinFast	Công ty con	37.769.798	5,2 - 14,5	Từ tháng 2 đến tháng 11 năm 2025
Công ty VinEG	Công ty con	8.657.958	12	Từ tháng 8 đến tháng 11 năm 2025
Công ty VinFast Invest	Công ty con	4.746.465	12	Tháng 6 năm 2025
Công ty VinES Hà Tĩnh	Công ty con	2.614.010	11 - 12	Từ tháng 1 đến tháng 4 năm 2025
Công ty Vingroup Investment Việt Nam	Công ty con	1.052.070	12	Tháng 3 năm 2025
Công ty Vinmec	Công ty con	605.671	11 - 12	Từ tháng 3 đến tháng 9 năm 2025
Các công ty khác	Công ty con	134.228	12	Từ tháng 1 đến tháng 9 năm 2025
		55.580.200		
<i>Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)</i>				
Công ty VinFast	Công ty con	21.431.430	9,2 - 15	Từ tháng 1 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027
Công ty Vingroup Investment Việt Nam	Công ty con	2.521.851	11	Tháng 5 năm 2028
Công ty VinAI	Công ty con	96.822	12	Từ tháng 11 năm 2028 đến tháng 8 năm 2029
		24.050.103		

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

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

33.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan

Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23)				
Công ty Xavinco (i)	Công ty con	762.882	12	Tháng 12 năm 2026
		762.882		
Vay dài hạn (Thuyết minh số 23)				
Công ty VinAcademy (i)	Công ty con	14.560.000	12	Từ tháng 1 đến tháng 2 năm 2027
Công ty Vinsmart (i)	Công ty con	8.320.889	12	Tháng 7 năm 2027
Công ty VinRobotics (i)	Công ty con	8.223.500	12	Tháng 7 năm 2027
Công ty VinMotion (i)	Công ty con	3.209.913	12	Tháng 7 năm 2027
Công ty VinDynamics (i)	Công ty con	2.941.000	12	Tháng 2 năm 2027
Công ty World Academy (i)	Công ty con	1.709.000	12	Tháng 7 năm 2027
Các công ty khác (i), (ii)	Công ty con	278.100	12	Từ tháng 6 đến tháng 7 năm 2027
		39.242.402		

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

(ii) Một trong các khoản vay này được đảm bảo bằng phần vốn góp của Công ty trong Công ty VinBus.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**33.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (tiếp theo)**

Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23)				
Công ty Xavinco (i)	Công ty con	736.882	12	Tháng 8 năm 2025
Công ty Xalivico (ii)	Công ty con	191.100	12	Tháng 8 năm 2025
Công ty World Academy (i)	Công ty con	170.500	12	Tháng 8 năm 2025
Công ty VinBigData (i)	Công ty con	60.000	12	Từ tháng 6 đến tháng 12 năm 2025
Các công ty khác (i)	Công ty con	46.101	12	Từ tháng 1 đến tháng 7 năm 2025
		1.204.583		
Vay dài hạn (Thuyết minh số 23)				
Công ty VinBus (i)	Công ty con	23.389.245	12	Từ tháng 1 đến tháng 3 năm 2026
Công ty Vinsmart (i)	Công ty con	14.998.455	12	Từ tháng 2 đến tháng 6 năm 2026
Công ty VinAcademy (i)	Công ty con	4.140.800	12	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2026
Công ty Vinpearl Cửa Hội (i)	Công ty con	2.894.000	12	Tháng 3 năm 2026
Các công ty khác (i)	Công ty con, công ty liên kết	71.153	12	Từ tháng 2 đến tháng 6 năm 2026
		45.493.653		

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

(ii) Khoản vay này được đảm bảo bằng phần vốn góp của Công ty trong Công ty VinBus.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**33.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

Đơn vị tính: triệu VND

Tên	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

Tên	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

Tên	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Thế Anh	Trưởng Ban kiểm soát	4.036	2.201
Các thành viên Ban kiểm soát		844	662
TỔNG CỘNG		4.880	2.863

34. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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	127.210.397	98.037.706
Tiền thu từ phát hành trái phiếu hoán đổi	8.401.198	-
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	24.321.118	13.495.214

Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(130.730.490)	(53.038.346)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu hoán đổi	(8.156.592)	(16.359.402)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(692.416)	(6.975.000)

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

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên đi thuê

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động, chủ yếu là thuê đất, với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này như sau:

Đơn vị tính: triệu VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	31.344	786
Trên 1 đến 5 năm	125.376	3.142
Trên 5 năm	1.292.791	616.069
TỔNG CỘNG	1.449.511	619.997

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 ước tính là 10.785 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 49.412 tỷ VND).

Các cam kết và nợ tiềm tàng khác

Cam kết theo thư xác nhận hỗ trợ tài chính cho các công ty con

Nhằm hỗ trợ việc trình bày báo cáo tài chính theo giả định hoạt động liên tục của một số công ty con, Công ty đã cam kết trong trường hợp cần thiết sẽ tiếp tục hỗ trợ đủ nguồn vốn cần thiết cho các công ty con này và cũng không yêu cầu thanh toán bất kỳ một khoản nợ đến hạn nào của các công ty con này phải trả Công ty và các công ty con khác trong khoảng thời gian 12 tháng kể từ ngày phát hành báo cáo tài chính của các công ty con này.

Cam kết hỗ trợ tài chính cho Công ty VinFast

Ngoài cam kết hỗ trợ tài chính cho công ty con nêu trên, vào tháng 11 năm 2024, Công ty đã ký kết thỏa thuận hỗ trợ tài chính với Công ty VinFast, theo đó, Công ty cam kết cho Công ty VinFast vay với giá trị khoản vay tối đa là 35.000 tỷ VND để phục vụ cho hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã cấp cho Công ty VinFast các khoản vay với tổng giá trị là 10.377 tỷ VND.

Đồng thời, Công ty cũng cam kết việc chuyển đổi các khoản cho vay hiện tại với Công ty VinFast, với tổng giá trị tối đa là 80.000 tỷ VND thành khoản góp vốn vào Công ty VinFast bằng việc Tập đoàn Vingroup mua thêm cổ phần ưu đãi cổ tức. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, 60.000 tỷ VND cho vay của Công ty với Công ty VinFast đã được chuyển đổi thành cổ phần ưu đãi cổ tức.

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

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

Các cam kết và nợ tiềm tàng khác (tiếp theo)

Cam kết bảo đảm nghĩa vụ thanh toán cho một số công ty con

Công ty đã ký kết thỏa thuận hợp tác chương trình tài trợ nhà thầu, nhà cung cấp với một ngân hàng thương mại, trong đó Công ty đồng ý bảo đảm nghĩa vụ thanh toán cho một số công ty là các công ty thành viên do Công ty sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp tối thiểu 51% vốn điều lệ hoặc các công ty mà Công ty có tỷ lệ lợi ích tối thiểu 51% (căn cứ thông tin trên báo cáo tài chính năm gần nhất); hoặc các công ty khác có liên quan đến Công ty được giao trực tiếp quản lý, sử dụng vốn để thực hiện hoạt động đầu tư các công trình, dự án. Ngoài ra, Công ty cam kết thanh toán các khoản lãi, phí và các chi phí quá hạn của các khoản phát sinh từ việc chậm thanh toán của các công ty này.

Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách mua bất động sản của Công ty

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

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

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ quản lý</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ cho thuê và dịch vụ khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần	24.489.754	1.496.352	155.797	26.141.903
Tổng doanh thu thuần	24.489.754	1.496.352	155.797	26.141.903
Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)	2.745	47.870	184.466	235.081
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận	2.748.643	136.032	(113.999)	2.770.676
Thu nhập thuần không phân bổ (*)				412.254
Tài sản				
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	-	34.919	4.231.936	4.266.855
Tài sản theo bộ phận	77.517.178	1.009.276	17.938.594	96.465.048
Tài sản không phân bổ (**)				313.920.925
TỔNG TÀI SẢN				410.385.973
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	168.549.716	-	18.156.493	186.706.209
Tổng nợ phải trả không phân bổ (***)				134.612.026
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ				321.318.235

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh dịch vụ quản lý	Kinh doanh dịch vụ cho thuê và dịch vụ khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần	14.626.339	1.154.550	164.572	15.945.461
Tổng doanh thu thuần	14.626.339	1.154.550	164.572	15.945.461
Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)	1.227	43.209	152.744	197.180
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận	2.275.262	104.960	(82.814)	2.297.408
Thu nhập thuần không phân bổ (*)				3.446.267
Tài sản				
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	44.990	28.790	4.047.888	4.121.668
Tài sản theo bộ phận	32.293.434	490.130	17.199.817	49.983.381
Tài sản không phân bổ (**)				288.796.528
TỔNG TÀI SẢN				338.779.909
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	114.362.646	304.807	15.532.239	130.199.692
Tổng nợ phải trả không phân bổ (***)				120.456.538
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ				250.656.230

(*) Chủ yếu bao gồm kết quả từ doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí khác và thu nhập khác.

(**) Chủ yếu bao gồm các khoản tiền và tương đương tiền, phải thu từ cho vay, dự phòng phải thu khó đòi, dự phòng giảm giá khoản đầu tư, đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác, lãi vay phải thu, phải thu về chuyển nhượng cổ phần, phải thu khác và một số tài sản khác.

(***) Chủ yếu bao gồm các khoản vay, đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư, thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, lãi vay phải trả và một số khoản phải trả khác.

37. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ:		
- Đô la Mỹ	9.870.913	152.124

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 2.267 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.267 tỷ VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đã được trình bày trong các thuyết minh khác của báo cáo tài chính riêng, Công ty còn có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

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 3 năm 2026, Công ty đã nhận được thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu từ trái chủ của một khoản Trái phiếu (Thuyết minh số 23), với tổng giá trị gốc trái phiếu yêu cầu chuyển đổi là 99,2 triệu USD. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2026



Người lập
Trần Thị Tuyết Nhung



Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thu Hiền



Tổng 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	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	▶ 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 Sản phẩm 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	▶ 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	▶ 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	▶ 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	▶ 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	▶ 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	▶ 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	▶ 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
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
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



Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG 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
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, TP 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
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 Lại Đà, Xã Đông Anh, 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 TẠNG 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
29	Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	Công ty Sách Việt Nam	65,33	65,33	Số 44 phố Tràng Tiền, 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 TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
36	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2	Công ty Vịnh 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



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
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
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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG 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
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
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	Ở 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

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
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
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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG 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
			(*)	(*)			
69	Công ty VinFast Netherlands B.V	Công ty VinFast Netherlands	100,00	50,91		Raadhuisstraat 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, Urbanwrk, The Statement Baani, Golf Course Road, Sector 43, DLF QE, Gurgaon, Haryana, 122002, India	Kinh doanh ô tô
73	Công ty VinFast UK Ltd	Công ty VinFast UK	100,00	50,65		21 Holborn Viaduct, London, United Kingdom EC1A 2DY	Kinh doanh ô tô
74	Công ty VinFast Auto (Thailand) Co., Ltd	Công ty VinFast Thailand	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
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

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
			(*)				
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
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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG 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
			(*)				
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
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
107	Công ty TNHH Bất Động Sản Tây Tắng Long	Công ty Tây Tắng 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

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
			(*)				
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.



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