

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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



**Shape the future
with confidence**

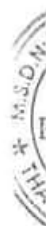
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3 - 4
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	14 - 82
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	83 - 94



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 77 được cấp ngày 15 tháng 7 năm 2026.

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 kỳ 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 kỳ 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 kỳ và tại ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc
Bà Mai Hương Nội	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 kỳ và tại 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.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục 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 giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 29 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Ngày 29 tháng 8 năm 2026

  **TỔNG GIÁM ĐỐC** 



Nguyễn Việt Quang

CT.Đ.
NG
1
H.M.







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: 11537055/69466503/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 7 đến trang 94, bao gồm báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.



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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2026

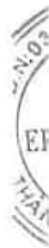
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Bùi Anh Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

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



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		212.066.082	136.113.581
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	11.448.475	10.275.079
1. Tiền	111		11.448.475	6.475.079
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	3.800.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	58.625.312	38.022.997
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.1	399.045	1.583.614
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2	58.226.267	36.439.383
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		111.630.790	60.509.868
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	3.449.631	8.875.568
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	21.431.879	11.689.720
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	86.812.105	40.007.405
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	8	(62.825)	(62.825)
IV. Hàng tồn kho	140	9	28.268.952	25.168.863
1. Hàng tồn kho	141	9	28.268.952	25.168.863
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		2.092.553	2.136.774
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10	1.558.555	1.899.089
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		302.918	202.654
3. Tài sản ngắn hạn khác	165		231.080	35.031

551
CỘNG
TỔ
NST
TỔ
PH

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		297.617.373	274.272.392
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>1.073</i>	<i>1.122</i>
1. Phải thu dài hạn khác	215		1.073	1.122
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>346.773</i>	<i>613.930</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	346.517	613.625
Nguyên giá	222		586.440	970.889
Giá trị khấu hao lũy kế	223		(239.923)	(357.264)
2. Tài sản cố định vô hình	227		256	305
Nguyên giá	228		118.288	118.288
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(118.032)	(117.983)
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<i>240</i>	<i>12</i>	<i>7.360.498</i>	<i>7.376.536</i>
1. Nguyên giá	241		8.230.890	8.120.588
2. Giá trị khấu hao lũy kế	242		(870.392)	(744.052)
<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>250</i>		<i>6.506.512</i>	<i>5.665.824</i>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	14	6.506.512	5.665.824
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>260</i>		<i>282.730.201</i>	<i>259.446.238</i>
1. Đầu tư vào công ty con	261	15.1	258.796.224	242.932.140
2. Đầu tư vào công ty liên kết	262	15.2	3.582.485	3.582.485
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	15.3	25.032.326	14.213.215
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(13.074.846)	(13.344.935)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	5.2	8.394.012	12.063.333
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>270</i>		<i>672.316</i>	<i>1.168.742</i>
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10	304.640	386.933
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	30.3	364.568	568.600
3. Tài sản dài hạn khác	274		3.108	213.209
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		509.683.455	410.385.973

02.
TY
H
Y01
NA
101

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		405.839.982	321.318.235
I. Nợ ngắn hạn	310		192.683.166	147.656.442
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	4.982.066	4.352.231
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	44.822.380	55.676.601
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	18	33.519.010	5.132.550
4. Phải trả người lao động	315		86.384	64.177
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	17.846.916	18.376.342
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		1.844	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	20	40.012.693	23.209.531
8. Vay và nợ ngắn hạn	321	21	51.291.874	40.767.692
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	22	119.999	77.318
II. Nợ dài hạn	330		213.156.816	173.661.793
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	38.694
2. Chi phí phải trả dài hạn	334	19	3.045.201	1.153.542
3. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		696	861
4. Phải trả dài hạn khác	338	20	115.742.404	89.711.694
5. Vay và nợ dài hạn	339	21	94.141.809	82.616.123
6. Dự phòng phải trả dài hạn	343	22	226.706	140.879
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		103.843.473	89.067.738
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	23	77.334.919	77.334.919
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		77.060.310	77.060.310
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		274.609	274.609
2. Thặng dư vốn	412	23	591.187	591.187
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	23	81.000	76.000
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	23	25.836.367	11.065.632
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước	420a		11.060.632	10.121.573
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		14.775.735	944.059
TÓNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		509.683.455	410.385.973

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT


Trần Thị Tuyết Nhung



Nguyễn Thị Thu Hiền




Nguyễn Việt Quang

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24.1	19.239.391	8.995.995
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	24.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	24.1	19.239.391	8.995.995
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	9.385.560	4.172.477
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		9.853.831	4.823.518
6. Lãi/(lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	24.3	53.099	(5.868)
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	24.4	25.968.335	13.008.227
8. Chi phí tài chính	23	26	18.209.588	15.509.955
Trong đó: Chi phí đi vay và chi phí phát hành	24		7.555.520	6.578.567
9. Chi phí bán hàng	25	27	1.520.893	614.300
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	407.686	268.097
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		15.737.098	1.433.525
12. Thu nhập khác	31	28	132.097	(48.859)
13. Chi phí khác	32	28	80.148	219.725
14. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40	28	51.949	(268.584)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		15.789.047	1.164.941

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	809.280	1.060.502
17. Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	52	30	204.032	(294.741)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		14.775.735	399.180

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT


Trần Thị Tuyết Nhung



Nguyễn Thị Thu Hiền



Nguyễn Việt Quang

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị tính: triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		15.789.047	1.164.941
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn TSCĐ vô hình (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)	02		154.126	100.728
- Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	03		3.329.385	(793.322)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(35.899)	372.256
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(25.394.222)	(12.797.674)
- Chi phí đi vay (bao gồm chi phí phát hành)	06	26	7.555.520	6.578.567
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.397.957	(5.374.504)
- Tăng các khoản phải thu	09		(38.694.563)	(21.334.722)
- Tăng hàng tồn kho	10		(4.015.318)	(12.750.429)
- Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		56.355.963	46.327.218
- Giảm, tăng chi phí chờ phân bổ	12		354.418	(898.079)
- Giảm chứng khoán kinh doanh	13		1.583.614	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(5.761.637)	(5.334.301)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.596.913)	(4.838.378)
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng) vào hoạt động kinh doanh	20		8.623.521	(4.203.195)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.032.478)	(3.444.440)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.081.092	555.175
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(72.668.182)	(22.898.211)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		38.311.205	7.956.666
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(27.443.895)	(12.563.425)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		22.600.438	16.009.385
7. Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.793.960	1.032.462
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	30		(32.357.860)	(13.352.388)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	4	77.783.096	97.973.664
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	4	(52.873.933)	(79.800.189)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		24.909.163	18.173.475
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		1.174.824	617.892
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		10.275.079	4.177.299
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(1.428)	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	4	11.448.475	4.795.191

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

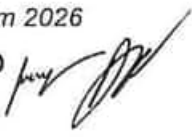
NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT


Trần Thị Tuyết Nhung


Nguyễn Thị Thu Hiền



Nguyễn Việt Quang

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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 77 được cấp ngày 15 tháng 7 năm 2026.

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 kỳ 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 kỳ hiện tại của các công ty con của Công ty được trình bày tại Phụ lục 1.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động kinh doanh bất động sản của 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 bán 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.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 386 người (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 286 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty sở hữu:

- 118 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 113 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 tại Phụ lục 1; và
- Khoản đầu tư vào các công ty liên kết như trình bày tại Thuyết minh số 15.2.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ***

Như được trình bày tại Thuyết minh số 32, 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.

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đã lập kế hoạch kinh doanh và dự báo dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo kể từ ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, 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 tài 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, 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 lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, và theo đó, sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các nghĩa vụ đến hạn trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty. Dựa trên các cơ sở này, Ban Giám đốc Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 trên cơ sở đáp ứng giả định hoạt động liên tục. Vì vậy, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1 và Phụ lục 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 đề ngày 29 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

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

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

2.6 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu Việt Nam đồng ("triệu VND").

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**3.1. Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.1. Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)****3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp**

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 thi hành kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 35.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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 động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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

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

Ngoài ra, Công ty cũng tham gia góp vốn vào 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 phàn 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 báo cáo tình hình tài chính riêng.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.6 Thuê tài sản

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.6 Thuê tài sản** (tiếp theo)

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

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 trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian 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 cố định khác	3 - 15 năm

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 ("BĐSDT") được thể hiện theo nguyên giá bao gồm quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất của các bất động sản đầu tư và các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ 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 kỳ, Công ty đã dùng một số bất động sản đầu tư để ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh với các công ty con. Công ty tiếp tục ghi nhận các tài sản này trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ theo quyết toán và phân chia lợi nhuận giữa các bên tham gia hợp đồng.

3.10 Xây dựng cơ bản dở dang

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định hoặc bất động sản đầu tư thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích ngay khi các tài sản này có khả năng sử dụng hữu ích.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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, lãi trái phiếu và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay và trái phiếu của Công ty.

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

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

3.12 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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.

Tiền thuê đất chờ phân bổ

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả hoặc trích trước theo các 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 chờ phân bổ 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 vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư 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 giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCCs")

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

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

Nếu hợp đồng BCC quy định các bên tham gia BCC được hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC thì các khoản vốn góp vào hợp đồng BCC được ghi nhận và kế toán là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ (*Thuyết minh số 15.3*).

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

- ▶ Nếu bản chất là thuê tài sản (Công ty góp vào BCC bằng tài sản phi tiền tệ) thì Công ty kế toán như giao dịch cho thuê tài sản;
- ▶ Nếu bản chất là giao dịch cho vay (Công ty góp vào BCC bằng tiền) thì Công ty kế toán như giao dịch cho vay.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCCs”) (tiếp theo)**

Trường hợp Công ty là bên nhận góp vốn BCC và Công ty là bên kiểm soát BCC

Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Phần lợi nhuận chia sẻ cho các đối tác BCC được ghi nhận là chi phí tài chính vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Các khoản vốn góp nhận từ đối tác và lợi nhuận chia sẻ phải trả từ BCC, Công ty ghi nhận là các khoản phải trả khác trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ.

3.15 Các khoản phải trả

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

3.16 Các khoản chi phí phải trả

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

3.17 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) do kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

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 giữa niên độ.

Dự phòng chi phí bảo hành bất động sản đã bán

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.17 Các khoản dự phòng** (tiếp theo)*Đối với dự phòng hợp đồng rủi ro lớn*

Dự phòng cho các hợp đồng có rủi ro lớn là dự phòng cho những hợp đồng có rủi ro trong đó có những chi phí không thể tránh được 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 thì nghĩa vụ nợ hiện tại theo hợp đồng phải được ghi nhận và đánh giá như một khoản dự phòng.

Đối với dự phòng liên quan đến hàng tồn kho để thực hiện hợp đồng, doanh nghiệp ghi nhận vào giá vốn hàng bán; còn đối với hợp đồng có rủi ro lớn khác, doanh nghiệp ghi nhận vào chi phí khác.

3.18. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*Tỷ giá giao dịch thực tế*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty (VND) được lựa chọn tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (sau đây gọi tắt là tỷ giá xấp xỉ).

Tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo chênh lệch không vượt quá $\pm 1\%$ so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng ngày trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại. Việc sử dụng tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo không làm ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ kế toán của Công ty.

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

3.19 Người mua trả tiền trước

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**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 tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Cổ phiếu ưu đãi

Cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả nếu:

- ▶ Công ty phải mua lại cổ phiếu ưu đãi đó tại một thời điểm đã được xác định trong tương lai và nghĩa vụ mua lại cổ phiếu được ghi rõ ngay trong hồ sơ phát hành tại thời điểm phát hành cổ phiếu; hoặc
- ▶ Công ty bắt buộc phải trả cổ tức theo một tỷ lệ/mức cố định không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Công ty kể cả trường hợp Công ty không có nghĩa vụ mua lại cổ phiếu ưu đãi đó; hoặc
- ▶ Cổ phiếu ưu đãi có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông nhưng phương án phát hành không quy định một tỷ lệ chuyển đổi cố định hoặc không quy định một số lượng cổ phiếu phổ thông xác định sẽ được chuyển đổi mà dựa trên giá thị trường của cổ phiếu tại thời điểm chuyển đổi.

Cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu nếu cổ phiếu ưu đãi đó không có bản chất của cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả.

Cổ phiếu mua lại của chính mình

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu mua lại của chính mình) 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 các khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận tại thời điểm Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của Công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 cho thuê bất động sản theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo đánh giá phần công việc đã hoàn thành.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

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.

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 báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ.

3.23 Chi phí bán hàng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

3.25 Giá vốn hoạt động chuyển nhượng 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 kỳ.

3.26 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành (bao gồm cả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu)

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

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

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 giữa niên độ.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.26 Thuế (tiếp theo)***Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

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

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

3.27 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 được kế toán như trái phiếu thường.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.28 Chi phí phát hành**

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ theo số lượng trái phiếu cho phần trái phiếu phát hành thành công và không thành công. Phần chi phí phát hành trái phiếu phân bổ cho trái phiếu phát hành không thành công được hạch toán vào chi phí tài chính ngay khi phát sinh.

3.29 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.

3.30 Thông tin theo bộ phận

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

3.31 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.

3.32 Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

BT
ĐNI
TN
ST
ET
HC

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (Trình bày lại)</i>
Tiền gửi không kỳ hạn	11.448.475	6.475.079
Các khoản tương đương tiền	-	3.800.000
TỔNG CỘNG	11.448.475	10.275.079

Chi tiết số dư tiền gửi không kỳ hạn theo từng ngân hàng chiếm từ 10% trên tổng số dư của tiền gửi không kỳ hạn:

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam	11.111.455	4.217.598

Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ:

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước (Trình bày lại)</i>
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	68.593.146	79.973.664
Tiền thu từ phát hành trái phiếu hoán đổi	9.189.950	-
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	-	18.000.000
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(40.798.414)	(75.512.995)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu hoán đổi	(1.025.519)	(4.287.194)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(11.050.000)	-

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**5.1. Chứng khoán kinh doanh***Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Số cuối kỳ</i>			<i>Số đầu kỳ</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Các khoản đầu tư khác (i)	399.045	399.045	-	1.583.614	1.583.614	-
TỔNG CỘNG	399.045	399.045	-	1.583.614	1.583.614	-

(i) Đây là khoản đầu tư vào cổ phiếu ưu đãi của Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast ("Công ty VinFast"). Sau khi Công ty VinFast được chuyển nhượng và không còn là công ty con của Công ty, Công ty cũng đã có kế hoạch để chuyển nhượng số cổ phiếu ưu đãi còn lại nắm giữ trong công ty này. Theo đó, khoản đầu tư vào số cổ phiếu ưu đãi trong Công ty VinFast được trình bày là chứng khoán kinh doanh.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu ưu đãi này được xác định trên cơ sở định giá do đơn vị định giá độc lập thực hiện.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**5.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ (Trình bày lại)		
	Đơn vị tính: triệu VND					
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Ngắn hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.205.260	1.205.260	-	2.333.023	2.333.023	-
Các khoản cho vay với các bên liên quan (Thuyết minh số 31.3)	56.959.055	56.959.055	-	34.046.252	34.046.252	-
Các khoản khác	61.952	61.952	-	60.108	60.108	-
TỔNG CỘNG	58.226.267	58.226.267	-	36.439.383	36.439.383	-
Dài hạn						
Các khoản cho vay với các bên liên quan (Thuyết minh số 31.3)	8.393.376	8.393.376	-	12.062.359	12.062.359	-
Các khoản khác	636	636	-	974	974	-
TỔNG CỘNG	8.394.012	8.394.012	-	12.063.333	12.063.333	-

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả, có kỳ hạn gốc từ 12 tháng đến 16 tháng, với lãi suất từ 4%/năm đến 7,4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4%/năm đến 7%/năm). Một phần số dư tiền gửi này bao gồm các khoản kinh phí bảo trì cho các biệt thự và phân khu thương mại dịch vụ đã bàn giao tại các dự án bất động sản của Công ty.

Chi tiết từng khoản tiền gửi chiếm từ 10% trên tổng giá trị tiền gửi có kỳ hạn trở lên:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngân hàng Deustch Bank AG	728.750	728.750

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản tiền gửi nêu trên được thế chấp với mục đích đảm bảo cho khoản vay của một công ty con của Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số khoản tiền gửi có số dư là 1.978 tỷ VND được thế chấp với mục đích đảm bảo cho khoản vay của một số công ty con của Công ty).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.918.925	2.108.217
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	469.218	570.264
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	40.000	6.147.840
Phải thu từ các hoạt động khác	21.488	49.247
TỔNG CỘNG	3.449.631	8.875.568
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác</i>	<i>2.968.790</i>	<i>2.116.317</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)</i>	<i>480.841</i>	<i>6.759.251</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.944)	(4.944)
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu của khách hàng:		
<i>Phải thu từ một khách hàng</i>	<i>413.628</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu từ một công ty con</i>	<i>398.797</i>	<i>6.147.840</i>

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trả trước cho người bán khác	4.269.287	3.281.328
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	17.162.592	8.408.392
TỔNG CỘNG	21.431.879	11.689.720
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(57.881)	(57.881)
Các khoản trả trước cho người bán chiếm trên 10% tổng trả trước cho người bán:		
<i>Trả trước cho một công ty con</i>	<i>15.056.701</i>	<i>1.016.974</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Ngắn hạn		
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư và phải thu từ thỏa thuận thu chi hộ (i)	58.275.052	29.252.129
Phải thu từ cổ tức và lợi nhuận được chia (ii)	17.753.496	24.203
Phải thu từ hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với cơ quan Nhà nước	10.079.466	10.079.466
Các khoản phải thu khác	704.091	651.607
TỔNG CỘNG	86.812.105	40.007.405
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	<i>10.690.594</i>	<i>10.725.830</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)</i>	<i>76.121.511</i>	<i>29.281.575</i>

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu khác từ một công ty con	75.829.586	29.106.766
Phải thu khác từ cơ quan quản lý Nhà nước	9.714.811	9.714.811

- (i) Trong năm 2025, Công ty và Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Vinhomes"), một công ty con của Công ty, đã mở một số tài khoản thanh toán chung liên quan đến một dự án bất động sản. 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 mục Phải thu khác.

Công ty và Công ty Vinhomes là liên danh chủ đầu tư dự án Vinhomes Global Gate (dự án "Hạ Long Xanh"). Theo hợp đồng liên danh, các bên thống nhất Công ty Vinhomes là thành viên đứng đầu liên danh, đại diện cho liên danh, toàn quyền quyết định để thực hiện toàn bộ công việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, vận hành, khai thác dự án và các hoạt động khác liên quan đến dự án. Các chi phí mà Công ty Vingroup đã đầu tư và đang được theo dõi hạch toán tại Công ty Vingroup trước thời điểm hiệu lực của hợp đồng liên danh sẽ được Công ty Vinhomes bồi hoàn lại cho Công ty Vingroup sau khi được các bên thống nhất về các chi phí đầu tư này. Theo đó, Công ty ghi nhận số dư phải thu Công ty Vinhomes liên quan các chi phí trên ở mục Phải thu khác.

- (ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu bao gồm khoản phải thu liên quan đến cổ tức được chia với Công ty Vinhomes. Theo Nghị quyết số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ-VHM, Đại hội đồng cổ đông Công ty Vinhomes đã thông qua phương án trả cổ tức bằng tiền mặt cho cổ đông từ lợi nhuận sau thuế lũy kế năm 2025. Trong tháng 7 năm 2026, Công ty Vinhomes đã hoàn thành việc chi trả cổ tức này cho Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. NỢ XẤU

	<i>Số cuối kỳ</i>		<i>Số đầu kỳ</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Các khoản phải thu khó đòi	62.825	-	62.825	-
TỔNG CỘNG	62.825	-	62.825	-

Đơn vị tính: triệu VND

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

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>		<i>Số đầu kỳ</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Đối tác số 1	23.545	-	23.545	-
Đối tác số 2	21.936	-	21.936	-
Đối tác số 3	8.053	-	8.053	-

Đơn vị tính: triệu VND

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Số cuối kỳ</i>		<i>Số đầu kỳ</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản đang xây dựng dở dang	27.938.839	-	24.023.718	-
Bất động sản để bán đã hoàn thành	330.113	-	1.138.875	-
Hàng hóa	-	-	6.270	-
TỔNG CỘNG	28.268.952	-	25.168.863	-

Đơn vị tính: triệu VND

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, hàng tồn kho có giá trị còn lại 907 tỷ VND được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và một số công ty con trong Tập đoàn.

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

BÀN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	1.384.901	1.822.802
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	173.654	76.287
TỔNG CỘNG	1.558.555	1.899.089
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước	302.538	385.298
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	2.102	1.635
TỔNG CỘNG	304.640	386.933

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>					
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	517.784	186.547	85.215	160.472	20.871	970.889
Mua trong kỳ	-	164	41.802	517	-	42.483
Thanh lý, nhượng bán	(273.210)	(135.497)	(4.890)	(135)	-	(413.732)
Thay đổi khác	(12.315)	(885)	-	-	-	(13.200)
Số cuối kỳ	232.259	50.329	122.127	160.854	20.871	586.440
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	30.669	8.231	157.128	1.250	197.278
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu kỳ	50.309	116.830	26.502	160.036	3.587	357.264
Khấu hao trong kỳ	4.407	5.665	6.341	151	813	17.377
Thanh lý, nhượng bán	(41.131)	(89.807)	(3.772)	(8)	-	(134.718)
Số cuối kỳ	13.585	32.688	29.071	160.179	4.400	239.923
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	467.475	69.717	58.713	436	17.284	613.625
Số cuối kỳ	218.674	17.641	93.056	675	16.471	346.517

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (tiếp theo)***Chi tiết các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu và đã thanh lý, nhượng bán:***

Chi tiết danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu và đã thanh lý, nhượng bán trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
	<i>Nguyên giá</i>	<i>Nguyên giá</i>
TSCĐ hữu hình đang hiện hữu		
Nhà khách Vũ Yên	202.036	215.106
Hệ thống thiết bị công nghệ thông tin	138.136	138.136
TSCĐ hữu hình đã thanh lý, nhượng bán trong kỳ		
Trường liên cấp Imperia	283.847	283.847
Trường phổ thông trung học Imperia	118.650	118.650

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>		
	<i>Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	7.126.492	994.096	8.120.588
Thay đổi khác	72.104	38.198	110.302
Số cuối kỳ	7.198.596	1.032.294	8.230.890
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu kỳ	424.617	319.435	744.052
Khấu hao trong kỳ	85.857	43.402	129.259
Thay đổi khác	(2.919)	-	(2.919)
Số cuối kỳ	507.555	362.837	870.392
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	6.701.875	674.661	7.376.536
Số cuối kỳ	6.691.041	669.457	7.360.498

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 1.136 tỷ VND được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của một công ty con trong Tập đoàn.

Bất động sản đầu tư cho thuê tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm cầu 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 công ty con cho mục đích phát triển kinh doanh (Thuyết minh số 32).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày tại Thuyết minh số 24.2.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Chi tiết các bất động sản đầu tư cho thuê đang hiện hữu và đã thanh lý, nhượng bán:

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Nguyên giá	Nguyên giá
BĐSDT cho thuê đang hiện hữu		
Khu vui chơi giải trí VinWonders Vũ Yên	2.955.904	2.908.080
Học viện ngựa Vũ Yên	1.847.094	1.823.906
Bến du thuyền Vũ Yên	1.330.979	1.329.691
Sân golf Vũ Yên	1.275.114	1.268.257

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 281,4 tỷ VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: khoảng 645,4 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm mục đích đầu tư xây dựng các dự án bất động sản. Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi sau khi đã trừ đi lãi nhận được từ khoản tiền vay đã rút về nhưng chưa sử dụng.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	5.665.824	7.432.666
Tăng trong kỳ	1.037.312	3.472.348
Chuyển sang hàng tồn kho	(141.405)	-
Thay đổi khác	(55.219)	(239.015)
Số cuối kỳ	6.506.512	10.665.999

Các dự án 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 kỳ	Số đầu kỳ
Dự án Vinhomes Wonder City Đan Phượng	2.894.560	2.837.676
Dự án Vinhomes Royal Island Vũ Yên	1.632.505	1.502.916
Dự án Vinhomes Mỹ Lâm Tuyên Quang	681.080	469.422

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tài sản xây dựng cơ bản dở dang có giá trị còn lại 1.809 tỷ VND được thế chấp để đảm bảo cho khoản trái phiếu của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 15.1)	258.796.224	(11.439.820)	242.932.140	(11.930.457)
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.2)	3.582.485	(52.920)	3.582.485	(60.643)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.3)	25.032.326	(1.582.106)	14.213.215	(1.353.835)
Trong đó: Đầu tư vào BCC (*)	1.904.901	(35.378)	1.815.132	-
TỔNG CỘNG	287.411.035	(13.074.846)	260.727.840	(13.344.935)

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản góp vốn vào các BCC với các bên liên quan cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các trung tâm thương mại. Theo các thỏa thuận này, Công ty không có quyền kiểm soát/ đồng kiểm soát BCC.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con do Công ty nắm giữ trực tiếp:

Tên đơn vị	Thuyết minh	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ			Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (iii)
		Số lượng cổ phần	Giá trị ghi sổ (trệu VND)	Giá trị hợp lý (trệu VND)	Số lượng cổ phần	Giá trị ghi sổ (trệu VND)	Giá trị hợp lý (trệu VND)	
Công ty VinFast Việt Nam	(1)	(iv)	157.253.078	(ii)	-	-	-	-
Công ty VinFast	(1)	-	-	-	(iv)	144.823.089	(ii)	(iv)
Công ty Vinhomes	(2)	2.944.999.658	27.190.462	447.050.948	3.019.227.680	27.875.791	374.384.232	73,51%
Công ty Vinpearl		1.533.453.474	21.403.075	137.704.122	1.533.453.474	21.403.075	144.451.317	85,51%
Công ty VinMetal		1.470.000.000	14.700.000	(ii)	1.470.000.000	14.700.000	(ii)	98,00%
Công ty Vinsmart		1.050.826.579	13.053.303	(ii)	1.050.826.579	13.053.303	(ii)	50,53%
Công ty VMC Holding	(3)	731.286.111	11.291.551	(ii)	596.658.288	5.966.593	(ii)	75,00%
Công ty VinAcademy		(i)	2.280.023	(ii)	(i)	2.280.023	(ii)	98,70%
Công ty Xavincó		190.875.000	2.071.029	(ii)	190.875.000	2.071.029	(ii)	95,44%
Công ty VinFast Invest	(1)	(iv)	1.568.175	(ii)	(iv)	1.568.175	(ii)	(iv)
Công ty Triển lãm Việt Nam		138.810.945	1.395.330	12.548.509	138.810.945	1.395.330	18.329.014	83,32%
Công ty VinFast Auto		1.185.010.424	450.293	97.220.578	1.185.010.424	450.293	104.453.858	50,65%
Các công ty con khác	(4), (5), (6), (7)		6.139.805			7.345.449		
TỔNG CỘNG			258.796.224			242.932.140		
Dự phòng đầu tư vào công ty con (v)			(11.439.820)			(11.930.457)		

(i) Đây là 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 các 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 và Công ty VinAcademy.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**15.1 Đầu tư vào công ty con** (tiếp theo)

(1) Chi tiết khoản đầu tư vào cổ phiếu ưu đãi của nhóm công ty VinFast:

Trong tháng 3 năm 2026, Công ty đã góp thêm vốn vào Công ty VinFast theo hình thức cổ phiếu ưu đãi cổ tức ("CPUĐ") với tổng giá trị là 10.000 tỷ VND và 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").

Trong tháng 6 năm 2026, Đại hội đồng cổ đông của Công ty VinFast đã thông qua Nghị quyết 07/2026/NQ-ĐHĐCĐ-VINFAST về phương án tách công ty. Theo đó, vào ngày 19 tháng 6 năm 2026, một phần tài sản thuần của Công ty VinFast được tách để thành lập một công ty con mới là Công ty Cổ phần VinFast Việt Nam ("Công ty VinFast Việt Nam"). Đồng thời, Hội đồng Quản trị của Công ty cũng đã thông qua Nghị quyết 15/2026/NQ-HĐQT-VINGROUP phê duyệt về việc Công ty VinFast Auto chuyển nhượng toàn bộ cổ phần phổ thông trong Công ty VinFast cho các đối tác bên ngoài. Sau giao dịch, Công ty VinFast không còn là công ty con của Công ty.

Trong tháng 6 năm 2026, Công ty đã góp thêm vốn vào Công ty VinFast Việt Nam theo hình thức cổ phiếu ưu đãi cổ tức với tổng giá trị là 5.000 tỷ VND và được chuyển đổi bằng các khoản Công ty cho vay Công ty VinFast Việt Nam với số tiền tương ứng ("CPUĐ đợt 5").

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có các khoản đầu tư vào Công ty VinFast Việt Nam 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 các công ty phát hành CPUĐ quyết định). CPUĐ đợt 1 có quyền (không phải nghĩa vụ) chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty VinFast Việt Nam, Công ty VinFast Invest và hoàn đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty VinFast Auto.
- CPUĐ đợt 2 không có quyền biểu quyết, được hưởng cổ tức không cao hơn 6%/năm (thời điểm chi trả sẽ do các công ty phát hành CPUĐ quyết định). CPUĐ đợt 2 có quyền (không phải nghĩa vụ) chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty VinFast Việt Nam, Công ty VinFast Invest và hoàn đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty VinFast Auto.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

(1) Chi tiết khoản đầu tư vào cổ phần ưu đãi của nhóm công ty VinFast (tiếp theo):

- CPUĐ đợt 3 không có quyền biểu quyết, được hưởng cổ tức có giá trị bằng 9%/năm (thời điểm chi trả sẽ do các công ty phát hành CPUĐ quyết định). CPUĐ đợt 3 có quyền (không phải nghĩa vụ) chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty VinFast Việt Nam, Công ty VinFast Invest và hoán đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty VinFast Auto.
- 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 Việt Nam quyết định).
- 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 Việt Nam 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 Việt Nam và hoán đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty VinFast Auto.

Trừ trường hợp các CPUĐ này được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty VinFast Việt Nam và Công ty VinFast Invest trước thời điểm các công ty này giải thể, thanh lý hoặc phá sản, trong trường hợp các công ty này 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 các công ty phát hành CPUĐ 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 các công ty phát hành CPUĐ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**15.1 Đầu tư vào công ty con** (tiếp theo)

Các nhóm giao dịch đầu tư, chuyển nhượng công ty con trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 gồm:

- (2) Trong năm 2026, các Trái chủ nắm giữ Trái phiếu quốc tế phát hành năm 2023 trị giá 250 triệu USD của Công ty đã thực hiện quyền chọn hoán đổi để nhận cổ phiếu Vinhomes từ Công ty. Theo đó, Công ty đã chuyển giao cho các đối tác với số lượng là 74.228.022 cổ phiếu Vinhomes. Sau các giao dịch này, tỉ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vinhomes giảm xuống 71,70%.
- (3) Trong tháng 2 năm 2026, Công ty đã mua lại 134.627.823 cổ phần Công ty VMC Holding từ một đối tác doanh nghiệp với giá chuyển nhượng 5.325 tỷ VND. Sau giao dịch này, tỉ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty VMC Holding tăng lên 91,92%.
- (4) Trong tháng 1 năm 2026, Công ty VinMedtech đã hoàn lại toàn bộ phần vốn góp trong công ty tương đương 297 tỷ VND và dự kiến giải thể công ty. Sau giao dịch này, Công ty VinMedtech không còn là công ty con của Công ty.
- (5) Trong tháng 1 năm 2026, Công ty đã hoàn tất góp vốn thành lập Công ty Vin New Horizon với tổng giá trị góp vốn là 650 tỷ VND và tỉ lệ sở hữu là 65%.
- (6) Trong tháng 4 năm 2026, Công ty đã góp thêm vốn vào Công ty VinTech với giá trị là 2.340 tỷ VND và tỉ lệ sở hữu không đổi. Sau đó, trong tháng 6 năm 2026, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty VinTech cho một đối tác doanh nghiệp và cho một công ty con với giá chuyển nhượng lần lượt là 1.190 tỷ VND và 630 tỷ VND. Sau giao dịch này, Công ty VinTech là công ty liên kết của Công ty thông qua Công ty con nói trên.
- (7) Trong tháng 4 năm 2026, Công ty đã chuyển nhượng 45% tỉ lệ sở hữu trong Công ty Vinsmart Future cho Công ty VinTech với giá chuyển nhượng là 285 tỷ VND. Sau giao dịch này, tỉ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vinsmart Future giảm xuống 52,94%.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

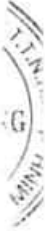
Tên công ty	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần GeneStory ("Công ty GeneStory")	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Quỹ đầu tư Mạo hiểm VinVentures ("Công ty VinVentures")	Hỗ trợ dịch vụ tài chính

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

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Số lượng cổ phần
Công ty Vincom Retail	427.715.101	18,82%	18,82%	3.501.335	12.189.880	427.715.101
Công ty GeneStory	5.755.410	47,11%	47,11%	71.150	(i) 5.755.410	(i) 5.755.410
Công ty VinVentures	1.000.000	8,00%	8,00%	10.000	(i) 1.000.000	(i) 1.000.000
TỔNG CỘNG				3.582.485	3.582.485	
Dự phòng đầu tư vào công ty liên kết (ii)				(52.920)	(60.643)	

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

(ii) Chủ yếu bao gồm dự phòng đầu tư vào Công ty GeneStory.



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

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

15.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ (Trình bày lại)				
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ (i) (triệu VND)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ (ii) (triệu VND)
Công ty Cổ phần VinEnergco Holding ("Công ty VinEnergco Holding")	(iii)	19,04%	19,04%	15.185.385	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đường sắt tốc độ cao VinSpeed	450.000.000	10,00%	10,00%	4.500.000	450.000.000	10,00%	10,00%	4.500.000
Công ty Cổ phần GSM VN Holding ("Công ty GSM VN Holding")	(iv)	5,01%	5,01%	2.170.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Di chuyển Xanh và Thông minh GSM ("Công ty GSM")	53.000.000	0,98%	0,98%	530.000	177.500.000	5,00%	5,00%	1.775.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông	(i)	9,62%	9,62%	519.233	(i)	9,62%	9,62%	519.233
Công ty Cổ phần Quý đầu tư mạo hiểm Thành phố Hồ Chí Minh	(v)	12,00%	12,00%	60.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Năng lượng VinEnergco ("Công ty VinEnergco")	(iii)	-	-	-	538.365.000	19,00%	19,00%	5.383.650
Công ty Cổ phần Bảo hiểm Nhân thọ Kỹ thương	(vi)	-	-	-	13.000.000	10,00%	10,00%	130.000
Các đơn vị khác				2.067.708				1.905.332
TỔNG CỘNG				25.032.326				14.213.215
<i>Trong đó: Đầu tư vào BCC</i>				1.904.901				1.815.132
Dự phòng đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				(1.582.106)				(1.353.835)



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**15.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác** (tiếp theo)

- (i) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.
- (iii) Trong giai đoạn sáu tháng đầu năm 2026, Công ty đã tăng vốn góp vào Công ty VinEnergio với giá trị 9.802 tỷ VND (với tỉ lệ sở hữu không thay đổi). Sau đó, Công ty đã góp vốn vào Công ty VinEnergio Holding bằng khoản đầu tư vào Công ty VinEnergio. Sau các giao dịch này, Công ty không còn khoản đầu tư vào Công ty VinEnergio và nắm giữ khoản đầu tư vào Công ty VinEnergio Holding với giá trị 15.185 tỷ VND. Khoản đầu tư của Công ty vào Công ty VinEnergio Holding bao gồm 683.342.334 cổ phiếu phổ thông với tỉ lệ biểu quyết 19,04% và 835.196.186 cổ phiếu ưu đãi không có quyền biểu quyết.
- (iv) Trong giai đoạn sáu tháng đầu năm 2026, Công ty đã tăng vốn góp vào Công ty GSM với giá trị 200 tỷ VND (với tỉ lệ sở hữu không thay đổi). Đồng thời, Công ty cũng nhận chuyển nhượng 0,45% tỉ lệ sở hữu trong Công ty GSM với giá chuyển nhượng là 195 tỷ VND. Sau đó, Công ty đã góp vốn vào Công ty GSM VN Holding bằng khoản đầu tư vào Công ty GSM. Sau các giao dịch này, Công ty nắm giữ khoản đầu tư vào Công ty GSM Holding với giá trị 2.170 tỷ VND. Khoản đầu tư vào Công ty GSM VN Holding bao gồm 97.650.000 cổ phiếu phổ thông với tỉ lệ biểu quyết 5,01% và 119.350.000 cổ phiếu ưu đãi không có quyền biểu quyết. Trong tháng 6 năm 2026, Công ty tiếp tục góp vốn vào Công ty GSM với tổng giá trị 530 tỷ VND, bao gồm 53.000.000 cổ phiếu phổ thông với tỉ lệ biểu quyết 0,98%.
- (v) Trong tháng 5 năm 2026, Công ty đã góp vốn 60 tỷ VND vào Quỹ đầu tư mạo hiểm Thành phố Hồ Chí Minh, tương ứng 10 cổ phiếu phổ thông (12% tỉ lệ biểu quyết) và 59.990 cổ phiếu ưu đãi có quyền biểu quyết.
- (vi) Trong tháng 6 năm 2026, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Bảo hiểm nhân thọ Kỹ Thương cho một đối tác doanh nghiệp với giá chuyển nhượng 147 tỷ VND. Sau giao dịch này, Công ty không còn nắm khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bảo hiểm nhân thọ Kỹ Thương.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Phải trả cho người bán ngắn hạn khác	3.874.305	3.101.471
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	1.107.761	1.250.760
TỔNG CỘNG	4.982.066	4.352.231

Các khoản phải trả chiếm trên 10% tổng phải trả người bán ngắn hạn:

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Phải trả một công ty con	690.716	724.848

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Trả trước theo các hợp đồng với khách hàng (i)	35.392.269	46.246.490
Trả trước theo hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (ii)	9.430.111	9.430.111
TỔNG CỘNG	44.822.380	55.676.601
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước	43.637.968	54.492.189
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 31.2)	1.184.412	1.184.412

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu đến từ các khoản trả trước theo các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản của các dự án bất động sản.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm khoản ứng trước liên quan đến hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với cơ quan Nhà nước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>				
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải nộp/cần trừ trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Phải nộp ngắn hạn				
Thuế giá trị gia tăng	2.399.914	264.162	(2.478.519)	185.557
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 30.2)	2.539.050	809.280	(2.596.913)	751.417
Thuế thu nhập cá nhân	22.470	111.798	(86.170)	48.098
Tiền sử dụng đất, thuê đất	-	50.404.109	(18.021.446)	32.382.663
Thuế khác	171.116	381.054	(400.895)	151.275
TỔNG CỘNG	5.132.550	51.970.403	(23.583.943)	33.519.010

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>		
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và chi phí phát triển bất động sản đã được bàn giao	14.918.322	13.907.208
Chi phí lãi vay trích trước	1.407.059	1.362.405
Chi phí bán hàng trích trước	1.506.903	1.635.405
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	14.632	1.471.324
TỔNG CỘNG	17.846.916	18.376.342
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả khác	17.291.956	17.981.137
Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	554.960	395.205
Dài hạn		
Chi phí lãi vay và lãi cọc trích trước phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	3.045.201	1.153.542
TỔNG CỘNG	3.045.201	1.153.542

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>		
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng khác liên quan đến chuyển nhượng bất động sản	16.366.458	19.775.276
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	12.716.769	1.180.626
Phải trả tiền đặt cọc theo biên bản thanh lý thỏa thuận chuyển nhượng dự án (*)	9.300.000	-
Lợi nhuận phân chia cho đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	587.667	-
Các khoản khác	1.041.799	2.253.629
TỔNG CỘNG	40.012.693	23.209.531
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>17.838.021</i>	<i>23.130.364</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)</i>	<i>22.174.672</i>	<i>79.167</i>
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	108.745.806	76.793.684
Phải trả tiền đặt cọc theo biên bản thanh lý thỏa thuận hợp tác phát triển dự án (**)	3.235.000	8.400.000
Lợi nhuận phân chia cho đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	3.242.365	3.998.777
Đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	519.233	519.233
TỔNG CỘNG	115.742.404	89.711.694
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)</i>	<i>99.344.002</i>	<i>84.023.957</i>
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>16.398.402</i>	<i>5.687.737</i>

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm khoản phải trả tiền đặt cọc cho một công ty con liên quan đến việc thanh lý thỏa thuận chuyển nhượng cho một dự án bất động sản tại thành phố Hà Nội.

(**) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 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 tại thành phố Đà Nẵng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY

		Số đầu kỳ (Trình bày lại)		Số phát sinh trong kỳ		Đơn vị tính: triệu VND	
Thuyết minh		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							
	21.1.1	9.210.954		8.459.612	(7.643.795)		10.026.771
	21.1.2	12.786.092		9.206.589	(4.352.935)		17.639.746
	21.2.2	11.654.117		16.908.195	(11.050.000)		17.512.312
	21.2.3	6.353.647		303.010	(1.248.594)		5.408.063
	31.4	762.882		9.318.300	(9.376.200)		704.982
TỔNG CỘNG		40.767.692		44.195.706	(33.671.524)		51.291.874
Vay dài hạn							
	21.2.1	3.757.782		239.740	(10.595)		3.986.927
	21.2.2	28.288.826		220.172	(16.771.686)		11.737.312
	21.2.3	11.327.113		55.689	(3.892.350)		7.490.452
	31.4	39.242.402		76.272.894	(44.588.178)		70.927.118
TỔNG CỘNG		82.616.123		76.788.495	(65.262.809)		94.141.809

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngắn hạn

21.1.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Bên cho vay	Số cuối kỳ			Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND	Ngày đáo hạn	
Ngân hàng Bank of China (Hong Kong) Limited	VND	1.007.878	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 10 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	3.266.849	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027	(ii)
Ngân hàng Malayan Banking Berhad	VND	222.370	Từ tháng 9 năm 2026 đến tháng 10 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND, EUR	1.633.654	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	2.897.136	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 5 năm 2027	(ii)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội	VND	998.884	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 11 năm 2026	(ii)
TỔNG CỘNG		10.026.771		

Lãi suất các khoản vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ từ 6,5%/năm đến 8,6%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	EUR	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ 14%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 10,8%/năm đến 14,7%/năm
		Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ từ 7,5%/năm đến 16%/năm

- (i) Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo;
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản vay này được đảm bảo bằng:
 - ▶ một số cổ phiếu của một công ty con và một công ty liên kết được nắm giữ bởi Công ty;
 - ▶ một số tài sản, hàng tồn kho, chi phí xây dựng cơ bản của một số công ty con; bảo lãnh thanh toán của Chủ tịch Hội đồng Quản trị; và
 - ▶ một số cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi một số bên liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

21.1.2 Trái phiếu ngắn hạn

Đơn vị tư vấn/dại lý ủy thác phát hành	Số cuối kỳ		Thời điểm phát hành và kỳ hạn trả gốc	Số lượng trái phiếu phát hành tại thời điểm phát hành	Lãi suất
	Nguyên tệ	Triệu VND			
Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch; Ngân hàng UBS AG Singapore Branch và Ngân hàng The Bank of New York Mellon, London Branch (i), (ii)	USD	196.430	Phát hành vào tháng 11 năm 2023. Trả gốc vào tháng 11 năm 2028.	1.250	Lãi suất cố định 10%/năm
	USD	8.388.051	Phát hành trong tháng 12 năm 2025. Trả gốc tháng 12 năm 2030.	1.625	Lãi suất cố định 5,5%/năm
Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited, Deutsche Bank AG, Singapore Branch and Barclays Bank PLC và Ngân hàng The Bank of New York Mellon, London Branch (i), (iii)	USD	9.055.265	Phát hành trong tháng 4 năm 2026. Trả gốc tháng 4 năm 2031.	1.750	Lãi suất cố định 5,5%/năm
TỔNG CỘNG		17.639.746			
Trong đó:					
Trái phiếu ngắn hạn		17.639.746			
Trong đó: Chi phí phát hành		309.562			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)**21.1 Vay ngắn hạn** (tiếp theo)**21.1.2 Trái phiếu ngắn hạn** (tiếp theo)

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

(ii) Trái chủ nắm giữ khoản trái phiếu này có quyền hoán 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. Kể từ tháng 12 năm 2023, trái chủ có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phiếu của Công ty Vinhomes tại bất kỳ thời điểm nào trong kỳ hạn hoán đổi và vào tháng 11 năm 2026, 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.

Trong kỳ Công ty đã thực hiện mua lại trước hạn 39,2 triệu USD gốc trái phiếu và thực hiện hoán đổi thành cổ phiếu cho một nhóm trái chủ với giá trị gốc trái phiếu là 124,8 triệu USD. Trong tháng 7 năm 2026, Công ty đã nhận được thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu từ một nhóm trái chủ cho giá trị gốc trái phiếu còn lại. Công ty đã lựa chọn phương án thanh toán phần gốc trái phiếu này bằng cổ phiếu của Công ty Vinhomes.

(iii) Trái chủ nắm giữ khoản trái phiếu này có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của 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. Kể từ tháng 1 năm 2026, trái chủ có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phiếu của Công ty Vinpearl tại bất kỳ thời điểm nào trong kỳ hạn hoán đổi và vào tháng 12 năm 2028 có quyền yêu cầu Công ty mua lại trái phiếu theo các điều khoản quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

(iv) Trái chủ nắm giữ khoản trái phiếu này có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của 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. Kể từ tháng 5 năm 2026, trái chủ có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phiếu của Công ty Vinpearl tại bất kỳ thời điểm nào trong kỳ hạn hoán đổi và vào tháng 7 năm 2028 có quyền yêu cầu Công ty mua lại khoản trái phiếu này theo các điều khoản quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay dài hạn

21.2.1 Vay ngân hàng dài hạn

Bên cho vay	Số cuối kỳ		Kỳ hạn trả gốc	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Cargill Financial Services	VND	642.246	Từ tháng 8 năm 2027 đến tháng 8 năm 2032	(i)
	USD	3.344.681	Tháng 7 năm 2028	(i)
TỔNG CỘNG		3.986.927		
Trong đó:				
Vay dài hạn		3.986.927		
Vay dài hạn đến hạn trả		-		
Trong đó: Chi phí phát hành		73.733		

Lãi suất các khoản vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ 6,5%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 6,3%/năm đến 6,6%/năm

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản vay này được đảm bảo bằng:

- ▶ Hàng tồn kho (Thuyết minh số 9), Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 14) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

21.2.2 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tư vấn/Đại lý ủy thác phát hành	Số cuối kỳ		Thời điểm phát hành và kỳ hạn trả gốc	Số lượng trái phiếu phát hành	Lãi suất
	Nguyên tệ	Triệu VND			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (i) Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	VND	3.986.328	Phát hành trong tháng 1 và tháng 3 năm 2024. Trả gốc từ tháng 1 năm 2027 đến tháng 3 năm 2027.	40.000.000	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 9,175%/năm đến 9,7%/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (ii) Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	VND	3.986.328	Phát hành trong tháng 4 năm 2025. Trả gốc từ tháng 5 năm 2027 đến tháng 6 năm 2028.	70.000	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ 12%/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (i) Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	VND	2.981.340	Phát hành trong tháng 9 năm 2023. Trả gốc tháng 9 năm 2026.	7.364.000	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 9,175%/năm đến 9,7%/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD (i) Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	VND	735.472	Phát hành trong tháng 4 và tháng 5 năm 2025. Trả gốc từ tháng 4 đến tháng 5 năm 2027.	100.000	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ 12,5%/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (ii)	VND	9.809.172	Phát hành trong tháng 6 và tháng 11 năm 2025. Trả gốc từ tháng 6 năm 2028 đến tháng 11 năm 2028.	20.000	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ 12%/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng (ii)	VND	9.809.172	Phát hành trong tháng 9 năm 2025. Trả gốc vào tháng 9 năm 2027.	60.000	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ 11%/năm
TỔNG CỘNG					
		29.249.624			
Trong đó:					
Trái phiếu dài hạn		11.737.312			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		17.512.312			
Trong đó: Chi phí phát hành		486.807			

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

(ii) Khoản trái phiếu được đảm bảo bằng Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 14) của Công ty, một số cổ phiếu của một công ty con và công ty liên kết nắm giữ bởi Công ty và một số cổ phiếu của Công ty được nắm bởi bên liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

21.2.3 Khoản vay hợp vốn

Bên cho vay/thu xếp tin dụng

	Số cuối kỳ		Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 1				
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	4.880.236	Gốc trả trong tháng 12 năm 2026. Lãi trả hàng quý.	(i)
	USD	4.880.236		
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 2	USD	5.040.654	Gốc trả từ tháng 10 năm 2027 đến tháng 10 năm 2030. Lãi trả hàng quý.	(i)
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 3	USD	2.598.133	Gốc trả từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 11 năm 2028. Lãi trả hàng quý.	(i)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	461.486		
Các bên thu xếp tin dụng của khoản vay hợp vốn 4	VND	379.492	Gốc trả từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 11 năm 2028. Lãi trả hàng quý.	(i)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND	66.341		
TỔNG CỘNG		12.898.515		

Trong đó:

Vay dài hạn

Vay dài hạn đến hạn trả

Trong đó: Chi phí phát hành

7.490.452

5.408.063

401.793

Lãi suất các khoản vay hợp vốn dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 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 kỳ từ 7,14%/năm đến 7,38%/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) USD Lãi suất cố định theo hợp đồng hoán đổi, lãi suất trong kỳ từ 7,85%/năm đến 9,4%/năm

Khoản vay có tài sản đảm bảo VND Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,18% đến 9,4%/năm

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản vay này được đảm bảo bằng:

- một số cổ phiếu của một công ty con nắm giữ bởi Công ty; và
- 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Ngắn hạn				
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	69.140	42.746	(216)	111.670
Dự phòng phải trả khác	8.178	151	-	8.329
TỔNG CỘNG	77.318	42.897	(216)	119.999
Dài hạn				
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	127.707	97.183	(42.808)	182.082
Dự phòng phải trả khác	13.172	33.041	(1.589)	44.624
TỔNG CỘNG	140.879	130.224	(44.397)	226.706

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: triệu VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Số đầu kỳ	38.785.833	39.140.273	71.000	10.126.573	88.123.679
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	399.180	399.180
Số cuối kỳ	38.785.833	39.140.273	76.000	10.520.753	88.522.859
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026					
Số đầu kỳ	77.334.919	591.187	76.000	11.065.632	89.067.738
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	14.775.735	14.775.735
Số cuối kỳ	77.334.919	591.187	81.000	25.836.367	103.843.473

23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

Kỳ này Kỳ trước

Vốn cổ phần đã phát hành

Số đầu kỳ	77.334.919	38.785.833
Số cuối kỳ	77.334.919	38.785.833

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**23.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi**

	Đơn vị tính: cổ phiếu	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.733.491.896	7.733.491.896
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.733.491.896	7.733.491.896
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>7.706.031.024</i>	<i>7.706.031.024</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>27.460.872</i>	<i>27.460.872</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (*)	7.733.491.896	7.733.491.896
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>7.706.031.024</i>	<i>7.706.031.024</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>27.460.872</i>	<i>27.460.872</i>

(*) Bao gồm 102.069.961 cổ phiếu phổ thông (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 207.290.964 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 2025: 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 tháng 6 năm 2026, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 21/2026/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, toàn bộ 27.460.872 cổ phiếu ưu đãi thuộc sở hữu của một số nhà đầu tư đã được chuyển đổi sang 56.155.405 cổ phiếu phổ thông trong tháng 7 năm 2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU**24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Đơn vị tính: triệu VND

	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Tổng doanh thu	19.239.391	8.995.995
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (trừ doanh thu bán, thanh lý bất động sản đầu tư)	18.343.623	8.281.791
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	849.059	655.354
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan, và doanh thu các hoạt động khác	46.709	58.850
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	19.239.391	8.995.995
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	18.334.995	8.307.118
Doanh thu đối với bên liên quan	904.396	688.877

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	46.161	64.449
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(128.854)	(80.483)
Lỗ từ kinh doanh bất động sản đầu tư	(82.693)	(16.034)

24.3 Lãi/(lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: triệu VND

	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Doanh thu bán, thanh lý bất động sản đầu tư	1.619.119	628.192
Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	(1.566.020)	(634.060)
Lãi/(lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	53.099	(5.868)

24.4 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Cổ tức, lợi nhuận được chia (i)	19.960.562	6.181.433
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.300.688	5.176.356
Doanh thu hoạt động tài chính khác (ii)	2.707.085	1.650.438
TỔNG CỘNG	25.968.335	13.008.227

(i) Chủ yếu bao gồm cổ tức và lợi nhuận được chia từ Công ty Vinhomes và các công ty con khác của Công ty (Thuyết minh số 31.1).

(ii) Chủ yếu bao gồm khoản thu nhập từ việc một nhóm trái chủ thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu của một công ty con (Thuyết minh số 21.2.2).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: triệu VND

	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản	8.451.732	3.492.840
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	772.578	595.777
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan, và giá vốn hoạt động khác	161.250	83.860
TỔNG CỘNG	9.385.560	4.172.477

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Chi phí lãi vay	6.928.202	6.147.508
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư	3.200.876	(768.381)
Chi phí từ mua lại trái phiếu hoán đổi (i)	1.011.979	-
Chi phí phát hành	627.318	431.059
Lỗ từ hoạt động chuyển nhượng vốn	520.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	482	381.784
Chi phí tài chính khác (ii)	5.920.731	9.317.985
TỔNG CỘNG	18.209.588	15.509.955

(i) Đây là chi phí phát sinh khi thực hiện mua lại các khoản trái phiếu hoán đổi trong kỳ (Thuyết minh số 22.2.2).

(ii) Chủ yếu 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 31.1).

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Kỳ này	Kỳ trước (trình bày lại)
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	1.222.701	500.649
Chi phí bán hàng khác	298.192	113.651
TỔNG CỘNG	1.520.893	614.300
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí tài trợ, từ thiện	151.581	63.039
Chi phí lương nhân viên	77.742	55.621
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	178.363	149.437
TỔNG CỘNG	407.686	268.097

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước (trình bày lại)</i>
Thu nhập khác	132.097	(48.859)
Thu nhập từ phạt hợp đồng	129.304	691
Các khoản khác	2.793	(49.550)
Chi phí khác	80.148	219.725
Chi phí phạt	71.000	238.307
Các khoản chi phí khác	9.148	(18.582)
LỢI NHUẬN/(LỖ) THUẦN	51.949	(268.584)

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	10.575.315	15.481.711
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.919.509	937.545
Chi phí nhân công	464.334	349.412
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ chi phí thuê đất	154.126	100.728
Chi phí tài trợ, từ thiện	151.581	63.039
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	172.859	78.755
TÓNG CỘNG	13.437.724	17.011.190

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong kỳ là 20% lợi nhuận chịu thuế (kỳ trước: 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN*Đơn vị tính: triệu VND*

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	809.280	1.060.502
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	204.032	(294.741)
TỔNG CỘNG	1.013.312	765.761

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	15.789.047	1.164.941
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	3.157.809	232.988
Các khoản điều chỉnh:		
Lỗ không được cần trừ	1.079.359	367.061
Lợi nhuận sau thuế chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cho đối tác	736.205	648.211
Chi phí lãi vay năm trước chuyển sang	(361.893)	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia không chịu thuế	(3.664.220)	(1.236.286)
Chi phí lãi vay không được trừ	-	753.553
Các khoản điều chỉnh khác	66.052	234
Chi phí thuế TNDN ước tính	1.013.312	765.761

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**30.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

30.3 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 kỳ này và kỳ trước như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Kỳ này	Kỳ trước
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	362.360	473.337	(110.977)	250.238
Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư	-	86.331	(86.331)	42.919
Khác	2.208	8.932	(6.724)	1.584
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	364.568	568.600		
(Chi phí)/Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			(204.032)	294.741

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**30.4 Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận*****Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước***

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ 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 giữa niên độ, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị khoảng 14.917 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 9.520 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 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 kỳ hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang kỳ sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của kỳ sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang kỳ 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại do ảnh hưởng của quy định chống xói mòn cơ sở thuế toàn cầu chưa được ghi nhận

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 thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định chống xói mòn cơ sở thuế toàn cầu ("Thuế tối thiểu toàn cầu").

Dựa trên thông tin tài chính của các Đơn vị hợp thành cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã đánh giá nghĩa vụ thuế TNDN bổ sung theo quy định hiện hành và tham khảo các hướng dẫn, thông lệ quốc tế có liên quan. Theo kết quả đánh giá, Công ty không phát sinh chi phí thuế TNDN bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu. Công ty sẽ tiếp tục theo dõi các thay đổi của pháp luật (nếu có) và đánh giá tác động cũng như có điều chỉnh phù hợp trong các kỳ báo cáo tiếp theo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 được trình bày dưới đây và trong Phụ lục 1:

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

31.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan**Giao dịch với các công ty con**

		<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Công ty Vinhomes	Phải thu do chi hộ theo hợp đồng liên danh	32.590.378	-
	Phải thu cổ tức được chia	17.669.998	-
	Tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	15.000.000	-
	Nhận bồi hoàn chi phí đầu tư xây dựng	7.900.000	6.104.474
	Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	4.400.000	23.966.328
	Lợi nhuận phân chia theo hợp đồng hợp tác đầu tư	1.857.499	947.360
	Cần trừ tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	960.461	-
	Phải trả liên quan đến hoạt động xây dựng	936.371	76.096
	Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	717.010	527.457
	Phải trả từ dịch vụ tư vấn bán hàng	656.997	342.188
	Nhận đặt cọc và vốn góp cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án	-	7.141.351
	Hoàn vốn góp cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án	-	618.052
Công ty Vinpearl	Nhận vốn góp cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án	5.532.000	-
	Hoàn trả cọc theo thỏa thuận ba bên	5.165.000	-
	Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	1.227.791	-
	Góp vốn bằng tiền	-	4.276.185
	Doanh thu từ chuyển nhượng tài sản	-	628.192
Công ty World Academy	Đi vay	528.000	10.225.000
Công ty Thành phố Xanh	Nhận đặt cọc và vốn góp cho mục đích hợp tác đầu tư	11.308.000	906.806
	Lợi nhuận phân chia theo hợp đồng hợp tác đầu tư	2.296.971	1.908.444
	Hoàn vốn góp theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	1.133.095
Công ty Vinsmart	Đi vay	5.580.000	12.384.000
	Thanh toán gốc vay	774.684	21.406.000
	Lãi đi vay	684.839	1.055.481
	Nhận hoàn trả vốn góp	-	12.679.944
Công ty Cần Giờ	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	24.386.000	-
	Nhận đặt cọc theo thỏa thuận ba bên	2.000.000	2.863.125
	Chi phí bồi thường hoàn cọc chuyển nhượng khoản đầu tư	-	1.204.866
Công ty Bảo vệ Vincom	Đi vay	24.403.000	18.981.000
	Thanh toán gốc vay	6.000.000	10.090.792
Công ty VinRobotics	Đi vay	4.850.000	10.230.000
	Thanh toán gốc vay	4.573.500	3.000.000
	Lãi đi vay	529.871	134.066
	Góp vốn bằng tiền	-	500.000
Công ty Vinbus	Đi vay	14.649.343	3.400.000
	Thanh toán gốc vay	8.972.343	26.789.245
	Lãi đi vay	232.436	416.904
Công ty VinFast Việt Nam	Chuyển đổi từ khoản cho vay công ty con khác	28.684.307	-
	Thu hồi gốc cho vay	8.970.000	-
	Góp vốn bằng gốc cho vay	5.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**31.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan** (tiếp theo)**Giao dịch với các công ty con** (tiếp theo)

		<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Công ty Vincons	Hoàn tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	4.767.101	922.519
	Cần trừ công nợ theo thỏa thuận ba bên	2.000.000	-
	Phải trả liên quan đến hoạt động xây dựng	1.082.445	131.444
	Cần trừ tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	441.760	499.617
	Tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	-	4.000.000
Công ty VinFast Invest	Cho vay	4.841.000	-
	Thu hồi gốc cho vay	2.246.465	-
Công ty VinAcademy	Thanh toán gốc vay	12.140.000	-
	Đi vay	10.140.000	18.521.000
	Lãi đi vay	763.903	601.683
Công ty Vinschool	Cần trừ công nợ phải thu	422.667	-
	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	391.328	-
Công ty Vinmec	Cho vay	19.497.000	230.000
	Thu hồi gốc cho vay	445.000	-
Công ty Vingroup Investment Việt Nam	Cho vay	1.262.000	3.998.000
	Lãi cho vay	618.173	325.786
	Lãi cho vay nhập gốc	-	773.384
Công ty VinDynamics	Đi vay	3.450.000	-
	Thanh toán gốc vay	2.623.000	-
Công ty VinMetal	Cho vay	7.159.000	-
	Phải thu chuyển nhượng cổ phần	630.000	-
	Nhận tạm ứng cổ tức	489.510	-
Công ty VinMotion	Thanh toán gốc vay	1.666.000	-
	Đi vay	1.467.000	6.459.000
	Góp vốn bằng tiền	-	510.000
Công ty Vinsmart Future	Đi vay	11.205.551	-
	Thanh toán gốc vay	7.550.551	-
	Thu hồi gốc cho vay	777.000	-
Công ty Vin New Horizon	Góp vốn bằng tiền	650.000	-
Công ty ĐTDH Berjaya	Hoàn cọc theo thỏa thuận ba bên	-	2.863.125
Công ty VEFAC	Phải thu cổ tức được chia	-	6.038.276
Công ty Thái Sơn	Chi phí bồi thường hoàn cọc chuyển nhượng khoản đầu tư	-	3.713.371
	Hoàn cọc đã nhận cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	-	3.213.495
Công ty Xavinco	Vốn góp cho hợp đồng hợp tác đầu tư	8.186.462	-
	Hoàn vốn góp cho hợp đồng hợp tác đầu tư	8.186.462	-
	Nhận chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	1.616.438	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**31.1 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	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty VinTech (Công ty con đến ngày 25 tháng 6)	Góp vốn bằng tiền	2.340.000	-
Công ty VinFast (Công ty con đến ngày 30 tháng 6)	Cho vay	36.879.877	16.476.262
	Chuyển đổi thành khoản cho vay công ty con khác	28.684.307	-
	Thu hồi gốc cho vay	13.472.723	6.368.225
	Chuyển gốc cho vay thành góp vốn	10.000.000	10.000.000
	Lãi cho vay	858.764	3.782.308
	Lãi nhập gốc	-	1.519.150
Công ty VinEG (Công ty con đến ngày 30 tháng 6)	Thu hồi gốc cho vay	21.764.958	-
	Cho vay	13.107.000	-
	Lãi cho vay	490.535	515.208
Công ty VinES Hà Tĩnh (Công ty con đến ngày 30 tháng 6)	Thu hồi gốc cho vay	14.881.010	-
	Cho vay	12.267.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác

		Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty VinEnergio Holding (Công ty chịu sự kiểm soát chung)	Góp vốn bằng khoản đầu tư vào công ty khác	15.185.385	-
Công ty VinEnergio (Công ty chịu sự kiểm soát chung)	Góp vốn bằng tiền	9.801.740	1.900.000
Công ty GSM VN Holding (Công ty chịu sự kiểm soát chung)	Góp vốn bằng khoản đầu tư vào công ty khác	2.170.000	-
Công ty Vincom Retail (Công ty liên kết)	Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	739.039	768.041
	Hoàn vốn góp hợp đồng hợp tác đầu tư theo thỏa thuận ba bên	497.552	-
Công ty GSM (Công ty chịu sự kiểm soát chung)	Góp vốn bằng tiền	730.000	-
Công ty Vận hành Vincom Retail (Công ty liên kết)	Nhận vốn góp hợp đồng hợp tác đầu tư theo thỏa thuận ba bên	497.552	-
Công ty VinSpeed (Công ty chịu sự kiểm soát chung)	Góp vốn bằng tiền	-	1.500.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**31.1 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 kỳ, Công ty đã thực hiện các giao dịch cho vay và đi vay với các bên liên quan. Các khoản cho vay và đi vay này được thanh toán bằng tiền, hoặc qua hình thức chuyển đổi thành khoản góp vốn/cần trừ bằng các khoản công nợ khác.

Ngoài ra, Công ty đã cung cấp dịch vụ quản lý cho các công ty con 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.

Công ty đã ký kết các thỏa thuận/hợp đồng hợp tác đầu tư để phát triển các trung tâm thương mại, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, sân golf, trường học và các 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 từng 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 30 tháng 6 năm 2026, 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 30 tháng 6 năm 2026 là khoảng 8.925 tỷ VND.

31.2 Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan**Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)**

Phải thu ngắn hạn của VinGroup (Phải thu ngắn hạn)			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ
			(Trình bày lại)	
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	398.797	464.287
Công ty VinTech	Công ty liên kết	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	6.147.840
Các công ty khác	Công ty con, các bên liên quan khác	Phải thu khác	82.044	147.124
			480.841	6.759.251

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Vinhomes	Công ty con	Tạm ứng cho hoạt động cung cấp hàng hóa, dịch vụ	15.056.701	1.016.974
Công ty Vincons	Công ty con	Tạm ứng cho hoạt động cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.103.832	7.321.868
Các công ty khác	Công ty con	Tạm ứng khác	2.059	69.550
			17.162.592	8.408.392

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**31.2 Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo)*****Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)***

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
			<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ (Trình bày lại)</i>	
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải thu do chi hộ theo hợp đồng liên danh	39.178.107	6.791.841
		Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	18.807.883	22.307.883
		Phải thu từ cổ tức được chia	17.669.998	-
		Phải thu khác	173.597	7.042
Các công ty khác	Công ty con, các bên liên quan khác	Phải thu khác	291.926	174.809
			76.121.511	29.281.575

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16)

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
			<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>		
Công ty Vincons	Công ty con	Phải trả liên quan đến hoạt động xây dựng	690.716	724.848
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải trả về tư vấn, quản lý dự án	330.761	314.985
Các công ty khác	Công ty con, các bên liên quan khác	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	86.284	210.927
			1.107.761	1.250.760

Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 17)

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
			<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>		
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận tiền ứng trước chuyển nhượng bất động sản	1.184.412	1.184.412
			1.184.412	1.184.412

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**31.2 Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan** (tiếp theo)**Chi phí phải trả ngắn hạn** (Thuyết minh số 19)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty con	Lãi vay phải trả	297.665	225.051
Công ty Xavinco	Công ty con	Lãi vay phải trả	177.840	133.863
Các công ty khác	Công ty con, các bên liên quan khác	Lãi vay, lãi cọc phải trả	79.455	36.291
			554.960	395.205

Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 19)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Vinsmart	Công ty con	Lãi vay phải trả	941.198	522.113
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Lãi cọc phải trả	530.287	-
Công ty VinRobotics	Công ty con	Lãi vay phải trả	500.676	364.305
Công ty VinAcademy	Công ty con	Lãi vay phải trả	374.479	132.577
Công ty VinDynamics	Công ty con	Lãi vay phải trả	231.988	967
Công ty VinMotion	Công ty con	Lãi vay phải trả	214.565	37.895
Công ty World Academy	Công ty con	Lãi vay phải trả	159.140	30.074
Các công ty khác	Công ty con, các bên liên quan khác	Lãi vay, lãi cọc phải trả	92.868	65.611
			3.045.201	1.153.542

Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Vinhomes	Công ty con	Nhận vốn góp cho mục đích hợp tác đầu tư	12.196.232	-
		Phải trả tiền đặt cọc theo biên bản thanh lý thỏa thuận chuyển nhượng dự án	9.300.000	-
		Phải trả lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác đầu tư	587.667	-
		Phải trả khác	76.492	77.931
Các công ty khác	Công ty con, các bên liên quan khác	Phải trả khác	14.281	1.236
			22.174.672	79.167

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**31.2 Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan** (tiếp theo)**Phải trả dài hạn khác** (Thuyết minh số 20)

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Vinhomes	Công ty con	Nhận vốn góp cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án	24.129.177	45.625.410
		Phải trả do hoàn cọc theo thỏa thuận ba bên	3.235.000	8.400.000
		Phải trả lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác đầu tư	2.072.865	1.247.494
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án	26.386.000	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	11.308.000	-
		Nhận vốn góp cho mục đích hợp tác đầu tư	9.866.905	9.866.905
		Phải trả lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác đầu tư	1.048.255	2.751.284
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận vốn góp cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án (*)	9.129.933	9.584.841
		Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản (*)	3.349.831	3.349.831
Công ty Vinpearl	Công ty con	Nhận vốn góp cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án (*)	6.022.000	644.492
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận vốn góp cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án (*)	2.103.847	1.438.845
Công ty Vinschool	Công ty con	Nhận vốn góp cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án (*)	692.189	1.114.855
			99.344.002	84.023.957

(*) Các khoản góp vốn, đặt cọc này phải chịu lãi 12%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**31.3 Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (Thuyết minh số 5.2)					
Công ty Vinmec	Công ty con	Phải thu về cho vay	19.312.000	12	Từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 6 năm 2027
		Phải thu về lãi cho vay	214.818		
Công ty VinFast Việt Nam	Công ty con	Phải thu về cho vay	14.714.307	7,6 - 12	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 6 năm 2027
		Phải thu về lãi cho vay	401.734		
Công ty VinFast Invest	Công ty con	Phải thu về cho vay	7.341.000	12	Từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 6 năm 2027
		Phải thu về lãi cho vay	356.543		
Công ty VinMetal	Công ty con	Phải thu về cho vay	7.159.000	12	Từ tháng 3 năm 2027 đến tháng 6 năm 2027
		Phải thu về lãi cho vay	221.641		
Công ty VMC Holding	Công ty con	Phải thu về cho vay	3.000.000	12	Tháng 3 năm 2027
		Phải thu về lãi cho vay	94.685		
Công ty Vingroup Investment Việt Nam	Công ty con	Phải thu về cho vay	2.693.000	12	Từ tháng 12 năm 2026 đến tháng 6 năm 2027
		Phải thu về lãi cho vay	1.156.281		
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu về cho vay	255.521	12	Từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 6 năm 2027
		Phải thu về lãi cho vay	38.525		
			56.959.055		
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (Thuyết minh số 5.2)					
Công ty Vingroup Investment Việt Nam	Công ty con	Phải thu về cho vay	8.385.304	11 - 12	Từ tháng 7 năm 2027 đến tháng 5 năm 2028
Công ty VinCSS	Công ty con	Phải thu về cho vay	8.072	12	Từ tháng 7 năm 2027 đến tháng 8 năm 2027
			8.393.376		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**31.3 Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (Thuyết minh số 5.2)					
Công ty VinFast	Công ty con đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	Phải thu về cho vay	10.327.469	5,7 - 12	Từ tháng 1 đến tháng 12 năm 2026
		Phải thu về lãi cho vay	37.392		
Công ty VinEG	Công ty con đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	Phải thu về cho vay	8.657.958	12	Từ tháng 1 đến tháng 12 năm 2026
		Phải thu về lãi cho vay	2.118.797		
Công ty VinFast Invest	Công ty con	Phải thu về cho vay	4.746.465	12	Tháng 11 năm 2026
		Phải thu về lãi cho vay	602.346		
Công ty VinES Hà Tĩnh	Công ty con đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	Phải thu về cho vay	2.614.010	11 - 12	Từ tháng 1 đến tháng 12 năm 2026
		Phải thu về lãi cho vay	653.377		
Công ty Vingroup Investment Việt Nam	Công ty con	Phải thu về cho vay	2.463.000	12	Tháng 12 năm 2026
		Phải thu về lãi cho vay	538.108		
Công ty Vinsmart Future	Công ty con	Phải thu về cho vay	517.000	12	Tháng 12 năm 2026
		Phải thu về lãi cho vay	9.225		
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu về cho vay	731.022	12	Từ tháng 9 đến tháng 12 năm 2026
		Phải thu về lãi cho vay	30.083		
			34.046.252		
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (Thuyết minh số 5.2)					
Công ty Vingroup Investment Việt Nam	Công ty con	Phải thu về cho vay	7.353.304	11 - 12	Từ tháng 5 năm 2027 đến tháng 5 năm 2028
Công ty VinFast	Công ty con đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	Phải thu về cho vay	4.700.000	9,2 - 12	Từ tháng 1 đến tháng 3 năm 2027
		Phải thu về lãi cho vay	3.025		
Công ty VinCSS	Công ty con	Phải thu về cho vay	6.000	12	Tháng 2 năm 2027
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu về lãi cho vay	30		
			12.062.359		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**31.4 Các khoản đi vay các bên liên quan**

Các khoản vay từ các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2026:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối kỳ Triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)				
Công ty Xavinco (i)	Công ty con	507.882	12	Tháng 12 năm 2026
Công ty Xalivico (ii)	Công ty con	197.100	12	Tháng 6 năm 2027
		704.982		
Vay dài hạn (Thuyết minh số 21)				
Công ty Bảo vệ Vincom (i)	Công ty con	18.403.000	12	Từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2027
Công ty Vinsmart (i)	Công ty con	13.126.206	12	Từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2027
Công ty VinAcademy (i)	Công ty con	12.560.000	12	Từ tháng 7 đến tháng 8 năm 2027
Công ty VinRobotics (i)	Công ty con	8.500.000	12	Tháng 7 năm 2027
Công ty VinBus (i)	Công ty con	5.677.000	12	Tháng 7 năm 2027
Công ty VinDynamics (i)	Công ty con	3.768.000	12	Tháng 7 năm 2027
Công ty Vinsmart Future (i)	Công ty con	3.655.000	12	Từ tháng 7 đến tháng 8 năm 2027
Công ty VinMotion (i)	Công ty con	3.010.912	12	Từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2027
Công ty World Academy (i)	Công ty con	2.162.000	12	Tháng 7 năm 2027
Công ty Vin3S (i)	Công ty con	65.000	12	Tháng 7 năm 2027
		70.927.118		

(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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**31.4 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 2025:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối kỳ Triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)				
Công ty Xavinco (i)	Công ty con	762.882	12	Tháng 12 năm 2026
		762.882		
Vay dài hạn (Thuyết minh số 21)				
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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**31.5 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 (*):

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
<i>Tên</i>	<i>Chức danh</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	-	-
Bà Phạm Thủy Hằng	Phó Chủ tịch	3.269	1.490
Bà Phạm Thu Hương	Phó Chủ tịch	2.832	1.490
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó Chủ tịch	-	-
Ông Nguyễn Việt Quang	Phó Chủ tịch	3.145	1.985
Ông Adil Ahmad	Thành viên độc lập	657	645
Ông Chin Michael Jaewuk	Thành viên độc lập	657	645
Ông Ronaldo Dy-Liacco Ibasco	Thành viên độc lập	657	645
TÓNG CỘNG		11.217	6.900

(*) 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:

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
<i>Tên</i>	<i>Chức danh</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	12.579	7.942
Các thành viên quản lý khác		33.394	22.419
TÓNG CỘNG		45.973	30.361

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

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
<i>Tên</i>	<i>Chức danh</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Ông Nguyễn Thế Anh	Trưởng Ban kiểm soát	1.836	2.105
Các thành viên Ban kiểm soát khác		485	465
TÓNG CỘNG		2.321	2.570

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. 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 (bao gồm cả tiền thuê đất các dự án của Công ty và dự án liên danh với Công ty con), với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đến 1 năm	185.879	31.344
Trên 1 đến 5 năm	745.199	125.376
Trên 5 năm	7.497.825	1.292.791
TỔNG CỘNG	8.428.903	1.449.511

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 của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 ước tính là 12.478 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 10.785 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 Việt Nam

Ngoài cam kết hỗ trợ tài chính các 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. 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.

Sau giao dịch tách công ty con đã trình bày ở Thuyết minh số 15.1, Công ty VinFast Việt Nam sẽ tiếp nhận quyền nhận góp vốn còn lại theo cam kết chuyển đổi khoản vay thành vốn góp. Tại 30 tháng 6 năm 2026, phần góp vốn còn lại theo cam kết là 5.000 tỷ VND.

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

Công ty đã nhận được chấp thuận từ cơ quan quản lý Nhà nước cho các 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TANG (tiếp theo)***Các cam kết và nợ tiềm tàng khác*** (tiếp theo)***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 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.

Nợ tiềm tàng phát sinh từ giao dịch tách và chuyển nhượng Công ty VinFast

Liên quan đến giao dịch tách và chuyển nhượng Công ty VinFast được trình bày tại Thuyết minh số 15.1, tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty vẫn duy trì một số nghĩa vụ và cam kết phát sinh từ các thỏa thuận được ký kết trước thời điểm chuyển nhượng. Các nghĩa vụ này bao gồm việc sử dụng một số tài sản của Công ty và các công ty con làm tài sản bảo đảm và việc bảo lãnh cho một số khoản vay và trái phiếu của Công ty VinFast. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tổng dư nợ các khoản vay và trái phiếu của Công ty VinFast được bảo đảm bằng tài sản và cam kết bảo lãnh của Công ty và các công ty con là khoảng 67.256 tỷ VND. Nghĩa vụ của Công ty và các công ty con sẽ chấm dứt theo từng khoản vay, trái phiếu khi Công ty và các công ty con hoàn tất việc giải chấp tài sản bảo đảm và chấm dứt thỏa thuận bảo lãnh hoặc khi Công ty VinFast hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán các khoản vay và trái phiếu này. Ngoài ra, Công ty VinFast Việt Nam cũng có các cam kết theo các quy định pháp luật hiện hành đối với giao dịch chia tách doanh nghiệp.

Nợ tiềm tàng liên quan đến vụ kiện tại Mỹ

Trong tháng 5 2026, Bang North Carolina ("Bang") đã khởi kiện VinFast Manufacturing US, LLC ("Công ty VinFast Mỹ") và Công ty liên quan đến khu đất thuộc Dự án Nhà máy VinFast tại Mỹ ("Khu đất"). Trong đơn kiện, Bang cho rằng một số nghĩa vụ theo các thỏa thuận đã ký kết giữa các bên không được thực hiện đầy đủ và yêu cầu Tòa án áp dụng các biện pháp khắc phục, bao gồm việc cho phép Bang thực hiện quyền mua lại Khu đất và yêu cầu Công ty VinFast Mỹ hoàn trả một số khoản tiền mà Bang đã trả hoặc hỗ trợ trước đây liên quan đến Dự án này.

Công ty và Công ty VinFast Mỹ đang tích cực làm việc với các cố vấn pháp lý độc lập để phản hồi các cáo buộc nêu trên. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, kết quả cuối cùng của vụ việc vẫn chưa thể xác định được. Do đó, Công ty chưa ghi nhận bất kỳ khoản dự phòng nào liên quan đến vụ kiện này trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)***Các cam kết và nợ tiềm tàng khác*** (tiếp theo)***Cam kết liên quan đến Hợp đồng hạn mức tín dụng phát sinh trong tương lai***

Theo các Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng giữa Công ty với các ngân hàng thương mại để cấp hạn mức tín dụng cho Công ty và các công ty con, Công ty cam kết sử dụng một số cổ phiếu của một số công ty con và một công ty liên kết nắm giữ bởi Công ty làm tài sản đảm bảo cho các Hợp đồng này.

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

Công ty đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi của nhóm Công ty GSM và nhóm Công ty VinEnergio với một số cá nhân liên quan, tương ứng dự kiến khoảng 30% vốn điều lệ của một số Công ty trong nhóm Công ty GSM và khoảng 16% vốn điều lệ của một số Công ty trong nhóm Công ty VinEnergio.

33. 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.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận, chi phí và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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	18.343.623	849.059	46.709	19.239.391
Tổng doanh thu thuần	18.343.623	849.059	46.709	19.239.391
Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)	774	19.182	134.170	154.126
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận	4.101.638	76.481	(114.540)	4.063.579
Thu nhập thuần không phân bổ (*)				11.725.468
Tài sản				
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong kỳ	-	42.483	1.037.312	1.079.795
Tài sản theo bộ phận	118.972.595	575.450	18.080.705	137.628.750
Tài sản không phân bổ (**)				372.054.705
TỔNG TÀI SẢN				509.683.455
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	193.962.356	-	27.471.990	221.434.346
Tổng nợ phải trả không phân bổ (***)				184.405.636
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ				405.839.982

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận, chi phí 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 kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản (Trình bày lại)	Kinh doanh dịch vụ quản lý	Kinh doanh dịch vụ cho thuê và dịch vụ khác (Trình bày lại)	Tổng cộng
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần	8.281.791	655.354	58.850	8.995.995
Tổng doanh thu thuần	8.281.791	655.354	58.850	8.995.995
Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)	1.980	18.612	80.136	100.728
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận	920.553	59.577	(25.011)	955.119
Thu nhập thuần không phân bổ (*)				209.822
Tài sản				
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong kỳ	-	6.703	3.472.349	3.479.052
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

(*) Chủ yếu bao gồm 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, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, các khoản đầu tư dài hạn khác, dự phòng phải thu khó đòi, dự phòng giảm giá khoản đầu tư, phải thu về chuyển nhượng cổ phần và một số khoản phải thu 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngoại tệ:		
- Đô la Mỹ	144.189	9.870.913

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 2025: 2.267 tỷ VND).

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

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

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: triệu VND		
	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số đầu kỳ (được trình bày lại)
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Tiền	6.513.218	(38.139)	6.475.079
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	2.274.128	34.165.255	36.439.383
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	8.899.771	(24.203)	8.875.568
Phải thu về cho vay ngắn hạn	30.112.622	(30.112.622)	-
Phải thu ngắn hạn khác	44.035.835	(4.028.430)	40.007.405
Tài sản ngắn hạn khác	-	35.031	35.031
Phải thu về cho vay dài hạn	12.060.278	(12.060.278)	-
Phải thu dài hạn khác	1.819.309	(1.818.187)	1.122
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12.398.083	1.815.132	14.213.215
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	12.063.333	12.063.333
Tài sản dài hạn khác	210.101	3.108	213.209
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	28.642.150	12.125.542	40.767.692
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	94.741.665	(12.125.542)	82.616.123

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: triệu VND

Chỉ tiêu	Kỳ trước (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Kỳ trước (được trình bày lại)
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.871.913	(875.918)	8.995.995
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.871.913	(875.918)	8.995.995
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	8.334.309	(4.161.832)	4.172.477
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.537.604	3.285.914	4.823.518
Lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	(5.868)	(5.868)
Doanh thu hoạt động tài chính	12.999.625	8.602	13.008.227
Chi phí tài chính	12.261.723	3.248.232	15.509.955
Chi phí bán hàng	581.744	32.556	614.300
Chi phí quản lý doanh nghiệp	249.459	18.638	268.097
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.444.303	(10.778)	1.433.525
Thu nhập khác	(40.997)	(7.862)	(48.859)
Chi phí khác	238.365	(18.640)	219.725
Lỗ khác	(279.362)	10.778	(268.584)
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Tăng các khoản phải thu	(21.043.420)	(291.302)	(21.334.722)
Chi phí đi vay đã trả	(4.971.845)	(362.456)	(5.334.301)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh	(3.549.437)	(653.758)	(4.203.195)
Tiền thu từ đi vay	97.611.208	362.456	97.973.664
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	17.811.019	362.456	18.173.475
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	909.194	(291.302)	617.892
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4.205.810	(28.511)	4.177.299
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5.115.004	(319.813)	4.795.191

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT


Trần Thị Tuyết Nhung


Nguyễn Thị Thu Hiền


Nguyễn Việt Quang

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026

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	71,70	71,70	71,70	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 giao dịch Bất động sản Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	97,85	69,92		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	71,62		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	71,62		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	71,52		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
6	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Gia Lâm	Công ty Gia Lâm	99,39	71,08		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	49,94		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	98,33	70,40		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 TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026 (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	32,16	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	71,70	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	47,64	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	71,46	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	71,63	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	71,66	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	71,18	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	71,18	Dự án Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast, Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, TP. 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	71,56	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái	Công ty Sơn Thái	99,99	71,62	Số 65 Đường Hải Phòng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, 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 30 THÁNG 6 NĂM 2026 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
19	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty VinCons	100,00	71,70	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Bát Tràng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất
20	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty VinCons 2	100,00	71,70	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark, khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, TP Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất
21	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty Muối Cam Ranh	100,00	71,70	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	70,90	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	71,66	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	71,66	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 Xavenco	Công ty Xavenco	96,44	96,14	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	71,14	Số 233 Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, 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	70,17	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	86,65	Thôn Lại Đà, Xã Đông Anh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
29	Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	Công ty Sách Việt Nam	65,33	65,33	Số 44 phố Tráng Tiên, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất bản sách

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
30	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2	Công ty SV Tây Hà Nội 2	100,00	71,13	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	47,26	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	71,62	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	71,67	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	47,64	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 Vinh Xanh 1	Công ty Vinh Xanh 1	99,74	71,51	Căn TĐ 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 Vinh Xanh 2	Công ty Vinh Xanh 2	99,77	71,53	Căn TĐ 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 Nghiên cứu Phát triển và Triển khai ứng dụng đồ thị thông minh VinSC	Công ty VinCargo	99,00	99,00	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương
38	Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty Vinpearl	85,55	85,55	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
39	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	Công ty Phúc An	100,00	85,69	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
40	Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang	Công ty Cảng Nha Trang	99,35	50,21	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	50,53	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	50,53	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 Thanh 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	100,00	96,00	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	96,00	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
49	Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedTech	Công ty VinMedTech	99,00	99,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Cung cấp các dịch vụ bệnh viện

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠİ NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
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	60,00	60,00	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 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
59	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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
60	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
61	Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	Công ty Vingroup Investment Việt Nam	100,00	50,72	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
62	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
63	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
64	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
65	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
66	Công ty VinFast Auto Canada Inc,	Công ty VinFast Canada	100,00	50,72	1133 Melville Street Suite 3500, The Stack, Vancouver, BC V6E 4E5, Canada	▶ Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
67	Công ty VinFast France	Công ty VinFast France	100,00	50,72	72 rue du Faubourg Saint Honoré, Paris, 75008 Pháp	▶ Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
68	Công ty VinFast Netherlands B.V	Công ty VinFast Netherlands	100,00	50,72	Raadhuisstraat 32, 1016 DG Amsterdam, Hà Lan	▶ Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
69	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
70	Công ty PT VinFast Automobile Indonesia	Công ty VinFast Indonesia	100,00	50,70	Tầng 45, Tòa nhà AXA, Jl, Prof.Dr.Satrio Kav 18, Kuningan Setiabudi, Jakarta 12940 Indonesia	▶ Nghiên cứu và phát triển thị trường
71	Công ty VinFast Auto India Private Limited	Công ty VinFast India	100,00	50,70	1st Floor, Urbanwrik, The Statement Baani, Golf Course Road, Sector 43,	▶ Kinh doanh ô tô

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
72	Công ty VinFast UK Ltd	Công ty VinFast UK	100,00	50,65	DLF QE, Gurgaon, Haryana, 122002, Ấn Độ	► Kinh doanh ô tô
73	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
74	VinFast Middle East FZE	Công ty VinFast UAE	100,00	50,65	Jebel Ali Freezone, Dubai United Arab Emirates	► Kinh doanh ô tô
75	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
76	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
77	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
78	Công ty PT. Vinfast Trading Indonesia	Công ty VinFast Trading Indonesia	99,00	50,20	Tầng 45, Tòa nhà AXA, J.L. PROF, DR. SATRIO KAV 18, Karet Kuningan, Setiabudi District, Adm, Jakarta Selatan City, DKI Jakarta Province Code: 12940	► Bán buôn xe ô tô
79	Công ty Cổ phần Nghiên cứu Và Sản xuất Vinsmart	Công ty Vinsmart	50,53	50,53	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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
80	Công ty Vinsmart Trading And Investment Pte. Ltd.	Công ty Vinsmart Trading and Investment	100,00	50,53	38 Kim Tain Road, #03-07, Singapore	Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin
81	Công ty Vingroup Global Pte. Ltd.	Công ty Vingroup Global	100,00	50,53	120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore	Nhập khẩu phân phối hàng hóa, Hợp tác nghiên cứu công nghệ
82	Công ty Vingroup Investment Pte. Ltd.	Công ty Vingroup Investment	99,75	50,41	120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore	Nghiên cứu và phát triển thị trường
83	Công ty TNHH Sản Xuất Pin Lithium Vinfast	Công ty Pin Lithium VinFast	100,00	50,53	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
84	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
85	Công ty Cổ phần VinSOC	Công ty VinSOC	99,86	99,68	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
86	Công Ty CP Vinsmart Future	Công ty Vinsmart Future	53,73	53,54	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
87	Công ty Cổ phần VIN3S	Công ty Vin3S	100,00	86,55	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
88	Công ty Cổ phần Nghiên cứu Và Ứng dụng Trí Tuệ Nhân Tạo VinAI	Công ty VinAI	100,00	99,95	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
89	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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
90	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
91	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai	Công ty Đầu tư Bảo Lai	96,48	68,84	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Đồng Ngạc, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
92	Công ty TNHH MTV Đá Tráng Bảo Lai	Công ty Đá tráng Bảo Lai	100,00	68,84	Thôn Hợp Nhất, Xã Yên Bình, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
93	Công ty Cổ phần Đá Cẩm Thạch Dốc Thằng	Công ty Dốc Thằng	100,00	65,74	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
94	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	Công ty An Phú	100,00	68,84	Thôn Khau Ca, Xã Mường Lai, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
95	Công ty TNHH MTV Khai Thác Khoáng Sản Bảo Lai Lục Yên	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	68,84	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
96	Công ty Cổ phần Khoáng Sản Phan Thanh	Công ty Phan Thanh	100,00	69,00	Thôn Bản Ro, Xã Tân Lĩnh, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
97	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	69,84	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
98	Công ty TNHH Bảo Lai Green	Công ty Bảo Lai Green	100,00	68,84	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
99	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
100	Công ty Cổ phần Kinh Doanh Và Phát Triển Sinh Thái	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	100,00	71,10	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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
101	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland	Công ty Newland	99,92	71,64	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
102	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
103	Công ty TNHH Bất Động Sản Tây Tăng Long	Công ty Tây Tăng Long	90,00	64,53	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
104	Công ty Cổ phần Giải Pháp Năng Lượng VinES	Công ty VinES	100,00	71,62	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
105	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
106	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
107	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
108	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
109	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Hướng Dương	Công ty Hướng Dương	100,00	71,65	Số 7, xóm Chùa, tổ 15, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠİ NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
110	Công ty VinMotion, INC	Công ty VinMotion, INC	100,00	51,00	9920 Irvine Center Dr, Irvine, CA 92618	▶ Sản xuất người máy công nghiệp, người máy thông minh
111	Công ty Vingroup DRC Holding S.A.R.L.U	Công ty Vingroup DRC Holding S.A.R.L.U	100,00	100,00	60 Ave. Uvira, Imm. Aimée Tower, Gombe, Kinshasa	▶ Kinh doanh bất động sản và xe điện
112	Công ty VinDynamics USA Inc.	Công ty VinDynamics USA Inc.	100,00	51,00	9920 Irvine Center Dr. Irvine, CA 92618	▶ Sản xuất người máy công nghiệp, người máy thông minh
113	Công ty Cổ phần Công nghiệp VinMetal Hà Tĩnh	Công ty Cổ phần Công nghiệp VinMetal Hà Tĩnh	95,00	93,10	Tòa nhà Symphony, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	▶ Khai thác quặng sắt
114	Công ty Vin Mining DRC	Công ty Vin Mining DRC	100,00	100,00	Số 70, Tòa nhà Tilapia, tầng 2, Đại lộ Batelela, Khu Batelela, Quận Gombe, Thành phố Kinshasa	▶ Thăm dò, nghiên cứu và khai thác khoáng sản
115	Công ty CP VinSurgical	Công ty CP VinSurgical	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	▶ Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học, được
116	Công ty TNHH Nghiên cứu Giáo dục EduCore	Công ty TNHH Nghiên cứu Giáo dục 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
117	Công ty Cổ phần VinFast Việt Nam	Công ty Cổ phần VinFast Việt Nam	99,90	50,60	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 và xe điện
118	Công ty TNHH Nam Tráng Cát	Công ty TNHH Nam Tráng Cát	100,00	71,18	Số 87 Đường số 4, Khu đô thị ven sông Lạch Tray, Phường Lê Châu, Thành phố Hải Phòng, 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.

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

ey.com/en_vn