Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ III NĂM 2026

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 40
Phụ lục:	
Cơ cấu tổ chức tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	41 - 56
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	57 - 58

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 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 của Công ty trong kỳ là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	
Bà Mai Hương Nội	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2026
Bà Dương Thị Hoàn	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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 Quý III 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 giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho Quý III năm 2026.

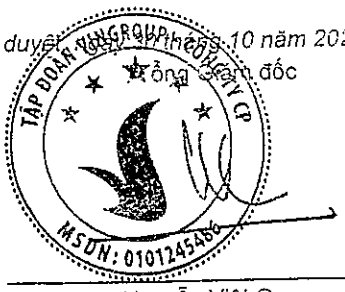
CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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 của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thay mặt Ban Giám đốc:

Phê duyệt ngày 21 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Việt Quang

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG
Ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ (trình bày lại)*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**188.423.932**	**136.113.581**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***3.473.169***	***10.275.079***
111	1. Tiền		3.473.169	6.475.079
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	3.800.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***71.051.953***	***38.022.998***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	1.583.614
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5	62.937.953	36.439.384
125	3. Đầu tư ngắn hạn khác		8.114.000	-
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***92.633.812***	***60.509.867***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	11.955.619	8.875.568
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	10.957.483	11.689.720
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	69.783.535	40.007.404
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(62.825)	(62.825)
140	***IV. Hàng tồn kho***		***19.252.516***	***25.168.863***
141	1. Hàng tồn kho	8	19.252.516	25.168.863
160	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***2.012.482***	***2.136.774***
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	9	1.185.632	1.899.089
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		608.148	202.654
165	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	218.702	35.031

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ (trình bày lại)*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**302.684.947**	**274.272.392**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***1.073***	***1.122***
215	1. Phải thu dài hạn khác		1.073	1.122
220	***II. Tài sản cố định***		***350.316***	***613.930***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	350.060	613.625
222	Nguyên giá		596.303	970.889
223	Giá trị hao mòn luỹ kế		(246.243)	(357.264)
227	2. Tài sản cố định vô hình		256	305
228	Nguyên giá		118.288	118.288
229	Giá trị hao mòn luỹ kế		(118.032)	(117.983)
240	***III. Bất động sản đầu tư***	***12***	***8.990.743***	***7.376.536***
241	1. Nguyên giá		9.932.744	8.120.588
242	2. Giá trị hao mòn luỹ kế		(942.001)	(744.052)
250	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***7.134.577***	***5.665.824***
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	7.134.577	5.665.824
260	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	**14**	***284.279.601***	***259.446.239***
261	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	264.137.188	242.932.140
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	14.2	3.582.485	3.582.485
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	25.718.725	14.213.216
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	14	(15.571.730)	(13.344.935)
265	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	5	6.412.933	12.063.333
270	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***1.928.637***	***1.168.741***
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	9	302.511	386.933
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		332.034	568.600
274	3. Tài sản dài hạn khác	10	1.294.092	213.208
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**491.108.879**	**410.385.973**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ (trình bày lại)*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**378.130.817**	**321.318.235**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***179.914.057***	**147.656.442**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	4.685.196	4.352.231
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	41.768.216	55.676.601
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	17	26.844.823	5.132.550
315	4. Phải trả người lao động		101.801	64.177
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	21.639.530	18.376.342
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		454	-
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	27.566.971	23.209.531
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20.1	57.187.067	40.767.692
322	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		119.999	77.318
330	***II. Nợ dài hạn***		***198.216.760***	***173.661.793***
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	38.694
334	2. Chi phí phải trả dài hạn	18	3.873.359	1.153.542
337	3. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn		618	861
338	4. Phải trả dài hạn khác	19	111.567.783	89.711.694
339	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20.2	82.459.012	82.616.123
343	6. Dự phòng phải trả dài hạn		315.988	140.879
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	21	**112.978.062**	***89.067.738***
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		77.621.864	77.334.919
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		77.621.864	77.060.310
411b	- *Cổ phiếu ưu đãi*		-	274.609
412	2. Thặng dư vốn		304.242	591.187
419	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		81.000	76.000
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		34.970.956	11.065.632
420a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		11.060.632	10.121.573
420b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		23.910.324	944.052
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**491.108.879**	**410.385.973**

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

TẬP ĐOÀN VINGROUP - CÔNG TY CP
MSDN: 0101245486

Trần Thị Tuyết Nhung	Nguyễn Thị Thu Hiền	Nguyễn Việt Quang
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý III năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý III năm 2026*	*Quý III năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	22.1	**23.157.868**	**4.394.601**	**42.397.259**	**14.266.514**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	23.157.868	4.394.601	42.397.259	14.266.514
11	4. Giá vốn hàng bán	23	12.602.410	3.494.514	21.987.971	11.828.822
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**10.555.458**	**900.087**	**20.409.288**	**2.437.692**
21	Lãi/(Lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-	53.099	-
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	11.411.506	7.068.875	37.379.840	20.068.499
23	7. Chi phí tài chính	24	10.927.021	6.956.656	29.136.609	19.218.380
24	*- Trong đó: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành*		*5.184.182*	*4.377.370*	*12.739.702*	*10.955.938*
25	9. Chi phí bán hàng		1.320.644	270.186	2.841.537	851.930
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	43.894	188.738	451.580	438.195
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**9.675.405**	**553.382**	**25.412.501**	**1.997.686**
31	12. Thu nhập khác	26	11.770	10.190	143.866	(30.807)
32	13. Chi phí khác	26	256.426	5.571	336.573	243.937
40	14. (Lỗ)/Lợi nhuận khác	26	(244.656)	4.619	(192.707)	(274.744)
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**9.430.749**	**558.001**	**25.219.794**	**1.722.942**
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	263.624	462.396	1.072.905	1.522.398
52	17. Chi phí /(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	27	32.534	(70.298)	236.565	(365.039)
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**9.134.591**	**165.903**	**24.910.324**	**565.083**

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

TẬP ĐOÀN VINGROUP CÔNG TY CP MSDN: 0101245486

Trần Thị Tuyết Nhung	Nguyễn Thị Thu Hiền	Nguyễn Việt Quang
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Quý III năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**25.219.794**	**1.722.942**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn		235.575	151.200
03	Thay đổi các khoản dự phòng		5.915.551	653.782
04	Lỗ/ (lãi) chênh lệch tỷ giá		(371.961)	434.531
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(39.367.602)	(19.983.220)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành)		12.739.702	10.955.938
08	**Lợi nhuận từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**4.371.059**	**(6.064.827)**
09	Tăng các khoản phải thu		(31.165.087)	(30.686.495)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		5.916.347	(13.811.478)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		32.179.368	39.653.328
12	(Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ		713.456	(1.608.957)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		1.982.659	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(7.900.391)	(10.096.642)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.596.913)	(4.838.378)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh**		**3.500.497**	**(27.453.449)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(3.157.101)	(3.181.510)
22	Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		1.083.091	579.467
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(121.184.456)	(33.086.168)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		80.191.908	36.505.158
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(35.945.042)	(14.265.891)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		23.460.188	30.109.808
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		25.809.690	15.960.495
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(29.741.721)**	**32.621.359**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		117.624.489	143.627.522
34	Tiền trả nợ gốc vay		(98.185.174)	(148.719.610)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**19.439.315**	**(5.092.088)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(6.801.910)**	**75.822**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**10.275.079**	***4.205.810***
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**3.473.169**	***4.281.632***

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Trần Thị Tuyết Nhung Người lập	Nguyễn Thị Thu Hiền Kế toán trưởng	Nguyễn Việt Quang Người đại diện theo pháp luật

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 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 của Công ty trong kỳ là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có 119 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

► Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);

► Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);

► Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);

► Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và

► Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND")

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp như trình bày dưới đây:

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

Công ty 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 báo cáo lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 trong báo cáo tài chính này như đã trình bày tại Thuyết minh số 29

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng hóa

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

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

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

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

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 *Các khoản phải thu*

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

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

3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

3.6 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

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

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa vật kiến trúc	37 - 49 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Các tài sản khác	3 - 15 năm

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

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

3.9 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.10 *Chi phí chờ phân bổ*

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

3.10 Chi phí chờ phân bổ (tiếp theo)

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên báo cáo tình hình tài chính riêng.

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên báo cáo tình hình tài chính riêng.

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

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

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày của báo cáo tình hình tài chính.

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

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

3.16 Chi phí phát hành trái phiếu

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

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu từ bán hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

► Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

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

► Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

► Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

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

► Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

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

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (trình bày lại)*
Tiền gửi ngân hàng	3.473.169	6.475.079
Các khoản tương đương tiền	-	3.800.000
TỔNG CỘNG	**3.473.169**	**10.275.079**

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (trình bày lại)*
Ngắn hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	3.487.109	2.333.023
Các khoản cho các bên liên quan vay và lãi cho vay *(Thuyết minh số 28.2)*	59.394.347	34.046.252
Các khoản cho vay khác	56.497	60.109
TỔNG CỘNG	**62.937.953**	**36.439.384**
Dài hạn		
Các khoản cho các bên liên quan vay *(Thuyết minh số 28.2)*	6.412.376	12.062.358
Các khoản cho vay khác	557	975
TỔNG CỘNG	**6.412.933**	**12.063.333**

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*
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	11.856.999	2.108.217
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ khác	48.126	570.264
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư, cung cấp dịch vụ liên quan và các khoản phải thu khác	50.494	49.247
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	6.147.840
TỔNG CỘNG	**11.955.619**	**8.875.568**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác	*11.874.941*	*2.092.114*
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)	*80.678*	*6.783.454*

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 ngắn hạn	10.957.483	11.689.720
TỔNG CỘNG	**10.957.483**	**11.689.720**

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (trình bày lại)*
Phải thu từ cổ tức và lợi nhuận được chia	57.807	-
Phải thu từ hợp đồng xây dựng chuyển giao	10.079.466	10.079.466
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư và thỏa thuận thu chi hộ	50.346.545	29.252.129
Các khoản phải thu khác	9.299.717	675.809
TỔNG CỘNG	**69.783.535**	**40.007.404**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác	*10.934.079*	*6.760.713*
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)	*58.849.456*	*33.246.691*

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Bất động sản để bán đang xây dựng dở dang	16.682.598	24.023.654
Hàng tồn kho khác	2.569.918	1.145.209
TỔNG CỘNG	**19.252.516**	**25.168.863**

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	1.068.501	1.822.802
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	117.131	76.287
TỔNG CỘNG	**1.185.632**	**1.899.089**
Dài hạn:		
Chi phí thuê đất trả trước	299.687	385.298
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	2.824	1.635
TỔNG CỘNG	**302.511**	**386.933**

10. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

Ngắn hạn:	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ (trình bày lại)*
Tiền gửi ngân hàng hạn chế sử dụng ngắn hạn	8.601	35.031
Khác	210.101	-
TỔNG CỘNG	**218.702**	**35.031**
Dài hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.290.984	-
Tiền gửi ngân hàng bị phong tỏa dài hạn	3.108	3.107
Tài sản dài hạn khác	-	210.101
TỔNG CỘNG	**1.294.092**	**213.208**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	517.784	186.547	85.215	160.472	20.871	970.889
Mua mới	-	240	50.893	742	-	51.875
Thanh lý	(273.210)	(135.497)	(4.890)	(135)	-	(413.732)
Thay đổi khác	(11.859)	(827)	-	(43)	-	(12.729)
Số cuối kỳ	232.715	50.463	131.218	161.036	20.871	596.303
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu kỳ	50.309	116.830	26.502	160.036	3.587	357.264
Khấu hao trong kỳ	5.749	6.339	10.134	263	1.218	23.703
Thanh lý	(41.131)	(89.807)	(3.772)	(14)	-	(134.724)
Số cuối kỳ	14.927	33.362	32.864	160.285	4.805	246.243
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	467.475	69.717	58.713	436	17.284	613.625
Số cuối kỳ	**217.788**	**17.101**	**98.354**	**751**	**16.066**	**350.060**

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc thiết bị*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	7.126.492	994.096	8.120.588
Xây dựng cơ bản hoàn thành	1.872.948	489.775	2.362.723
Thay đổi khác	(425.737)	(124.830)	(550.567)
Số cuối kỳ	**8.573.703**	**1.359.041**	**9.932.744**
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	424.617	319.435	744.052
Khấu hao trong kỳ	132.712	68.818	201.530
Thay đổi khác	(3.581)	-	(3.581)
Số cuối kỳ	**553.748**	**388.253**	**942.001**
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	6.701.875	674.661	7.376.536
Số cuối kỳ	**8.019.955**	**970.788**	**8.990.743**

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Dự án bất động sản tại Hà Nội	2.845.349	2.941.631
Dự án bất động sản tại Hải Phòng	1.950.656	1.496.788
Dự án bất động sản tại Tuyên Quang	556.970	469.422
Các dự án khác	1.781.602	757.983
TỔNG CỘNG	**7.134.577**	**5.665.824**

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ (trình bày lại)*		
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Dự phòng*
- Đầu tư vào công ty con	264.137.188	250.178.415	(13.958.773)	242.932.140	229.647.848	(13.284.292)
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	3.582.485	3.529.565	(52.920)	3.582.485	3.521.842	(60.643)
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25.718.725	24.158.688	(1.560.037)	14.213.216	14.213.216	-
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	6.412.933	6.412.933	-	12.063.333	12.063.333	-
TỔNG CỘNG	**299.851.331**	**284.279.601**	**(15.571.730)**	**272.791.174**	**259.446.239**	**(13.344.935)**

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

14.1 Đầu tư vào các công ty con

Đơn vị tính: triệu VND

		Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
1	Công ty Cổ phần VinFast Việt Nam	162.253.078	-
2	Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	-	144.823.089
3	Công ty CP Vinhomes	27.146.087	27.875.791
4	Công ty CP Vinpearl	21.403.075	21.403.075
5	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	13.053.303	13.053.303
6	Các công ty khác	40.281.645	35.776.882
	TỔNG CỘNG	**264.137.188**	**242.932.140**

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Công ty Cổ phần Vincom Retail	3.501.335	3.501.335
Công ty Cổ phần Genestory	71.150	71.150
Công ty khác	10.000	10.000
TỔNG CỘNG	**3.582.485**	**3.582.485**

14.3 *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Công ty Cổ phần VinEnergo Holding	15.185.385	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Vinenergo	-	5.383.650
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đường sắt Cao tốc VinSpeed	4.500.000	4.500.000
Công ty CP Di chuyển Xanh và Thông minh GSM	530.000	1.775.000
Các công ty khác	5.503.340	2.554.566
TỔNG CỘNG	**25.718.725**	**14.213.216**

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Phải trả người bán ngắn hạn khác	3.657.682	3.101.471
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh số 28.1)*	1.027.514	1.250.760
TỔNG CỘNG	**4.685.196**	**4.352.231**

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Trả trước theo hợp đồng xây dựng	9.430.111	9.430.111
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	32.328.108	46.246.490
Người mua trả tiền trước khác	9.997	-
TỔNG CỘNG	**41.768.216**	**55.676.601**

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Thuế giá trị gia tăng	1.523.133	2.399.914
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.015.041	2.539.050
Thuế thu nhập cá nhân	56.377	22.469
Thuế đất, thuế sử dụng đất và thuế khác	24.250.272	171.117
TỔNG CỘNG	**26.844.823**	**5.132.550**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản	17.521.831	13.907.208
Trích trước chi phí lãi vay, lãi cọc	2.232.744	1.362.405
Các khoản chi phí phải trả khác	1.884.955	3.106.729
TỔNG CỘNG	**21.639.530**	**18.376.342**
Trong đó:		
Chi phí phải trả khác	*20.277.940*	*17.981.137*
Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)	*1.361.590*	*395.205*
Dài hạn:		
Trích trước chi phí lãi vay, lãi cọc	3.873.359	1.153.542
TỔNG CỘNG	**3.873.359**	**1.153.542**
Chi phí phải trả khác	-	-
Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)	*3.873.359*	1.153.542

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn:		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh và hợp đồng chuyển nhượng các dự án bất động sản	14.939.155	19.775.276
Lợi nhuận phân chia cho đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư	991.895	-
Phải trả từ các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	9.590.481	1.180.626
Phải trả ngắn hạn khác	2.045.440	2.253.629
TỔNG CỘNG	**27.566.971**	**23.209.531**
Trong đó:		
Phải trả khác	*16.962.384*	*23.130.364*
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)	*10.604.587*	*79.167*
Dài hạn:		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh và hợp đồng chuyển nhượng các dự án bất động sản	104.991.486	85.193.684
Lợi nhuận phân chia cho đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	6.057.064	3.998.777
Nhận đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	519.233	519.233
TỔNG CỘNG	**111.567.783**	**89.711.694**
Trong đó:		
Phải trả khác	*12.664.517*	*5.687.737*
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28.1)	*98.903.266*	*84.023.957*

20. VAY VÀ NỢ

20.1 Vay và nợ ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Thuyết minh	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	20.2.1	39.930.793	24.440.209
Vay dài hạn đến hạn trả của khoản vay hợp vốn	20.2.2	5.421.968	6.353.647
Vay ngân hàng ngắn hạn	20.2.3	8.744.324	9.210.954
Vay các bên liên quan	28.3	3.089.982	762.882
TỔNG CỘNG		**57.187.067**	**40.767.692**

20.2 Vay và nợ dài hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Thuyết minh	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Trái phiếu phát hành	20.2.1	5.932.842	28.288.826
Vay hợp vốn dài hạn	20.2.2	7.483.221	11.327.113
Vay ngân hàng và tổ chức tài chính dài hạn	20.2.3	3.955.750	3.757.782
Vay các bên liên quan dài hạn	28.3	65.087.199	39.242.402
TỔNG CỘNG		**82.459.012**	**82.616.123**

20. VAY VÀ NỢ

20.2.1. Trái phiếu

Đại lý lưu ký/bảo lãnh phát hành	Nguyên tệ	Số cuối kỳ Triệu VNĐ	Kỳ trả gốc	Lãi suất/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	VND	10.946.063	Trả gốc từ tháng 01 năm 2027 đến tháng 6 năm 2028	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 9,175% đến 10,625% Lãi suất cố định 12%/năm.
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	VND	9.864.668	Trả gốc từ tháng 4 năm 2027 đến tháng 5 năm 2027	Lãi suất cố định 12,5%/năm.
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	VND	1.965.000	Trả gốc trong tháng 6 và tháng 11 năm 2028	Lãi suất số định 12%/năm.
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank	VND	5.851.083	Trả gốc tháng 9 năm 2027	Lãi suất số định 11%/năm.
Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited	USD	17.236.821	Trả gốc tháng 12 năm 2030 và tháng 4 năm 2031	Lãi suất cố định 5,5%/năm.
Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả/ngắn hạn		*(39.930.793)*		
Tổng cộng		**5.932.842**		

20.2.2. Khoản vay hợp vốn

Bên cho vay/thu xếp tín dụng	Nguyên tệ	Số cuối kỳ Triệu VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất/năm
UBS AG Singapore Branch (Formerly Credit Suisse)	*USD*	4.899.940	Tháng 12 năm 2026	Lãi suất cố định 7,85%/năm.
Deutsche Bank AG, chi nhánh Singapore	*USD*	2.577.415	Tháng 11 năm 2028	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 7,1411%/năm đến 7,36847%/năm.
NH TNHH MTV HSBC (Việt Nam) - CN Hà Nội	*VND*	380.792	Tháng 11 năm 2028	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,18%/năm đến 9,4%/năm.
The Hong Kong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch	*USD*	5.047.042	Tháng 10 năm 2030	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 7,31969%/năm đến 7,3839%/năm. Lãi suất cố định 9,4%/năm.
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		*(5.421.968)*		
Tổng cộng		**7.483.221**		

20. VAY VÀ NỢ

20.2.3. Vay ngân hàng và các tổ chức tài chính

Bên cho vay	Nguyên tệ	Số cuối kỳ Triệu VNĐ	Ngày đáo hạn	
Cargill Financial Services International, Inc	*USD*	3.313.504	Tháng 7 năm 2028	(i)
Ngân hàng Bank of China (HongKong) Limited	VND	949.280	Từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 03 năm 2027	(ii)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	2.737.960	Tháng 10 năm 2026 đến Tháng 07 năm 2027	(ii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	642.246	Tháng 8 năm 2032	(ii)
Ngân hàng Malayan banking Berhad	VND	116.766	Từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 03 năm 2027	(ii)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	VND	2.748.250	Từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 5 năm 2027	(ii)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	1.524.948	Từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 03 năm 2027	(ii)
Ngân hàng TMCP Sài gòn - Hà Nội	VND	667.119	Từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 03 năm 2027	(ii)
Tổng cộng		**12.700.074**		

Lãi suất các khoản vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 như sau:

Khoản vay	*Nguyên tệ*	*Lãi suất*
(i) Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất thả nổi, Lãi suất trong kỳ từ 6,30%/năm đến 6,61%/năm, Vnibor 3M + 2.60%/năm
(ii) Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định/ thả nổi theo từng giai đoạn

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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 giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 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 trong kỳ	-	-	-	565.083	565.083
Số cuối kỳ	**38.785.833**	**39.140.273**	**76.000**	**10.686.656**	**88.688.762**
Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026					
Số đầu kỳ	**77.334.919**	**591.187**	**76.000**	**11.065.632**	**89.067.738**
- Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông	286.945	(286.945)	-	-	-
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	23.910.324	23.910.324
Số cuối kỳ	**77.621.864**	**304.242**	**81.000**	**34.970.956**	**112.978.062**

22 DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025*
Tổng doanh thu	**23.157.868**	**4.394.601**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*22.478.235*	*4.014.450*
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	*630.770*	*343.343*
Doanh thu hoạt động khác	*48.863*	*36.808*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**23.157.868**	**4.394.601**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*22.478.235*	*4.014.450*
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	*630.770*	*343.343*
Doanh thu hoạt động khác	*48.863*	*36.808*

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025*
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi và khác	2.323.405	2.488.114
Thu nhập từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	156.090	-
Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia	8.932.011	4.580.761
TỔNG CỘNG	**11.411.506**	**7.068.875**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025*
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	12.047.868	3.114.331
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	473.604	312.130
Giá vốn hoạt động khác	80.938	68.053
TỔNG CỘNG	**12.602.410**	**3.494.514**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025*
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành khoản vay	5.184.182	4.377.370
Trích dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	2.496.889	1.983.403
Lỗ chênh lệch tỷ giá	9.697	74.349
Chi phí tài chính khác (*)	3.236.253	521.534
TỔNG CỘNG	**10.927.021**	**6.956.656**

(*) Chi phí tài chính khác chủ yếu bao gồm phần lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025*
Chi phí tài trợ	20.890	129.815
Chi phí quản lý khác	23.004	58.923
TỔNG CỘNG	**43.894**	**188.738**

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025*
Thu nhập khác	**11.770**	**10.190**
Thu nhập khác	11.770	10.190
Chi phí khác	**256.426**	**5.571**
Chi phí khác	256.426	5.571
THU NHẬP KHÁC/(LỖ) KHÁC	**(244.656)**	**4.619**

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	263.624	462.396
Chi phí/(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	32.534	(70.298)
TỔNG CỘNG	**296.158**	**392.098**

28. SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*
Công ty CP Vinhomes	Công ty con	Phí quản lý phải thu	15.871
Công ty CP Vinschool	Công ty con	Phí quản lý phải thu	5.856
Công ty CP Vincom Retail	Bên liên kết	Phí quản lý phải thu	26.400
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	32.552
			80.678

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*
Công ty CP Vinhomes	Công ty con	Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	18.807.883
		Phải thu từ chi hộ	30.844.963
Các công ty khác	Công ty con/Bên liên quan khác	Phải thu khác	9.196.610
			58.849.456

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*
Công ty CP Vinhomes	Công ty con	Phải trả cung cấp hàng hóa, dịch vụ	312.943
Công ty CP Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty con	Phải trả cung cấp hàng hóa, dịch vụ	564.169
Các công ty khác	Công ty con	Phải trả cung cấp hàng hóa, dịch vụ	150.402
			1.027.514

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty con	Lãi vay phải trả	637.138
Công ty CP Bất động sản Xavinco	Công ty con	Lãi vay phải trả	192.578
Công ty TNHH Xalivico	Công ty con	Lãi vay phải trả	52.384
Các công ty khác	Công ty con	Phải trả khác	479.490
			1.361.590

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty con	Lãi vay phải trả	1.028.586
Công ty CP Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty con	Lãi vay phải trả	718.642
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty con	Lãi vay phải trả	698.384
Các công ty khác	Công ty con/liên quan	Phải trả khác	1.427.747
			3.873.359

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*
Công ty CP Vinhomes	Công ty con	Đặt cọc theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	9.375.000
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty con	Lợi nhuận phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	694.327
Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty con	Lợi nhuận phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	297.569
Các công ty khác	Công ty con/liên quan	Phải trả ngắn hạn khác	237.691
			10.604.587

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*
Công ty CP Vinhomes	Công ty con	Đặt cọc theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	24.129.178
		Lợi nhuận phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.386.899
Công ty CP Vincom Retail	Bên liên kết	Đặt cọc theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	12.479.764
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty con	Đặt cọc theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	26.386.000
Công ty CP Phát triển Thành phố Xanh	Công ty con	Đặt cọc theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	21.174.905
		Lợi nhuận phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.528.485
Các công ty khác	Công ty con/liên quan	Đặt cọc theo các thỏa thuận, hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	8.818.035
			98.903.266

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

28.2 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay

►Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (Thuyết minh số 5)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số cuối kỳ*	*Lãi suất %/năm*
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty con	21.362.832	12%
Công ty Cổ phần VinFast Việt Nam	Công ty con	15.060.895	7,57%-12%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VinFast	Công ty con	7.919.583	12%
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinMetal	Công ty con	7.539.012	12%
Các công ty khác	Công ty con	7.512.025	12%
		59.394.347	

Các khoản vay này có ngày đáo hạn muộn nhất là tháng 9 năm 2027.

►Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (Thuyết minh số 5)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số cuối kỳ*	*Lãi suất %/năm*
Công ty CP Vingroup Investment Việt Nam	Công ty con	6.407.304	11% - 12%
Các công ty khác	Công ty con	72	12%
		6.412.376	

Các khoản vay này có ngày đáo hạn muộn nhất là tháng 05 năm 2028.

28.3 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan

►Vay và nợ ngắn hạn (Thuyết minh số 20)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số cuối kỳ*	*Lãi suất %/năm*
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	Công ty con	2.256.000	12%
Công ty CP Bất động sản Xavinco	Công ty con	483.882	12%
Công ty TNHH Xalivico	Công ty con	187.100	12%
Các công ty khác	Công ty con	163.000	12%
		3.089.982	

Các khoản vay này có ngày đáo hạn muộn nhất là tháng 9 năm 2027.

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số cuối kỳ*	*Lãi suất %/năm*
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty con	14.537.300	12%
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty con	11.977.898	12%
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty con	10.961.000	12%
Công ty CP Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty con	10.922.000	12%
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	Công ty con	5.649.000	12%
Các công ty khác	Công ty con	11.040.001	12%
		65.087.199	

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

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Đơn vị tính: triệu VND

		Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số đầu kỳ (được trình bày lại)
TÀI SẢN				
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**			
I.	**Tiền**	6.513.218	(38.138)	6.475.079
	Tài sản ngắn hạn khác	-	35.031	35.031
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**			
	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	2.274.128	34.165.256	36.439.384
	Phải thu về cho vay ngắn hạn	30.112.622	(30.112.622)	-
	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	8.899.771	(24.203)	8.875.568
	Phải thu ngắn hạn khác	44.035.835	(4.028.431)	40.007.404
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**			
	Đầu tư tài chính dài hạn			
	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	12.063.333	12.063.333
	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
	Tài sản dài hạn khác	210.101	3.107	213.208
	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12.398.083	1.815.133	14.213.216
NGUỒN VỐN				
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**			
	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

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

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

Phê duyệt, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Trần Thị Tuyết Nhung Người lập	Nguyễn Thị Thu Hiền Kế toán trưởng	Nguyễn Việt Quang Người đại diện theo pháp luật

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty CP Vinhomes	71,58%	71,58%	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 dân dụng
2	Công ty CP Sàn giao dịch Bất động sản Thành phố Hoàng Gia	97,85%	69,80%	Số 72A, Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	100,00%	71,53%	Lô đất HH, đường Phạm Hùng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty CP Đô Thị Du Lịch Cần Giờ	100,00%	71,53%	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 CP Đầu Tư Và Phát Triển Sinh Thái	100,00%	71,40%	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	99,39%	70,96%	Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại Lô đất CCTP-10, Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Và Đầu Tư Việt Nam	70,00%	49,86%	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

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
8	Công ty CP Đô Thị Đại Học Quốc tế Berjaya Việt Nam	98,33%	70,29%	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
9	Công ty TNHH Trung Tâm Tài Chính Việt Nam Berjaya	67,50%	32,12%	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 Kỷ	100,00%	71,58%	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 CP Đầu Tư Xây Dựng Thái Sơn	100,00%	47,58%	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 CP Phát triển GS Củ Chi	100,00%	71,34%	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 CP Phát Triển Thành Phố Xanh	100,00%	71,53%	72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty CP Delta	100,00%	71,56%	110 Đặng Công Bỉnh, 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 Hải Phòng	100,00%	71,08%	Dự án Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast, Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
16	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh	100,00%	71,45%	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
17	Công ty Cổ Phần Thương Mại Và Đầu Tư Sơn Thái	99,99%	71,53%	Số 65 đường Hải Phòng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	100,00%	71,58%	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
19	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	100,00%	71,58%	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
20	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	100,00%	71,58%	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
21	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	99,00%	70,82%	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
22	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm	100,00%	71,56%	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
23	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công	100,00%	71,56%	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
24	Công ty CP Bất Động Sản Xavinco	96,44%	96,14%	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
25	Công ty TNHH Xalivico	74,00%	71,14%	Số 233 Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Thăng Long	73,00%	70,16%	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
27	Công ty Cổ Phần Trung Tâm Hội Chợ Triển Lãm Việt Nam	87,97%	86,65%	Thôn Lại Đà, Xã Đông Hội, Huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
28	Công ty CP Sách Việt Nam	65,33%	65,33%	Số 44, phố Tràng Tiền, Phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất bản sách
29	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding	65,99%	47,21%	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
30	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding	99,99%	71,53%	72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
31	Công ty CP Đầu tư Cam Ranh	100,00%	71,56%	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
32	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai	100,00%	47,58%	Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
33	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1	99,74%	71,40%	Căn TĐ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
34	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2	99,77%	71,42%	Căn TĐ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
35	Công ty Cổ phần VinCargo	99,00%	99,00%	Tòa văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương
36	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Hướng Dương	100,00%	71,55%	Số 7, xóm Chùa, tổ 15, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
37	Công ty Cổ Phần Giải Pháp Năng Lượng VinES	100,00%	71,50%	Tòa văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
38	Công ty TNHH Clairmont 1	99,00%	70,87%	Lô CC-01, Khu đô thị Cầu Rào 2, Phường An Biên, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
39	Công ty TNHH Clairmont 2	99,00%	70,87%	Lô CC-01, Khu đô thị Cầu Rào 2, Phường An Biên, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
40	Công ty Vingroup DRC Holding S.A.R.L.U	100,00%	100,00%	60 Ave. Uvira, Imm. Aimée Tower, Gombe, Kinshasa	Bất động sản và xe điện
41	Công ty Vinhomes DRC S.A.R.L.U	100,00%	100,00%	Số 70, Đại lộ Batetela, Quận Gombe, Thành phố Kinshasa, Tỉnh Kinshasa, Cộng hòa Dân chủ Congo	Kinh doanh bất động sản
42	Công ty CP Vinpearl	85,55%	85,55%	Đảo Hòn Tre, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
43	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	100,00%	85,69%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
44	Công ty CP Cảng Nha Trang	99,35%	50,21%	05 Trần Phú, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
45	Công ty Vinpearl Australia PTY LTD	100,00%	50,53%	234 Balaclava Road, Caulfield North 3161, Melbourne, Victoria, Australia	Dịch vụ lưu trú, đại lý du lịch
46	Công ty Cape Wickham Golf Links PTY LTD	100,00%	50,53%	1 Cape Wickham Road, Wickham, TAS 7256, Australia	Quản lý sân Golf
47	Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	100,00%	85,55%	Đường Bình Minh, Phường Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
48	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	100,00%	85,54%	Tầng 1 Đến Tầng 3, Tầng 47 Đến Tầng 63 và Tầng 65 Đến Tầng 77, Tòa nhà Landmark 81, Khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn (Vinhomes Central Park), Số 720A Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
49	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn 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
50	Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	100,00%	85,55%	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
51	Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh 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
52	Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Vinmec	100,00%	96,00%	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
53	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VS	61,42%	61,42%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý
54	Công ty Cổ phần 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

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
55	Công ty TNHH 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
56	Công ty TNHH Nghiên cứu và Tư vấn 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
57	Công ty TNHH Giáo Dục và Đào Tạo VinAcademy	100,00%	100,00%	Ô đất ký hiệu ĐH, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
58	Công ty TNHH Dịch Vụ 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
59	Công ty TNHH Dịch Vụ Vận Tải Sinh Thái VinBus	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ vận tải hành khách
60	Công ty Cổ phần Vin New Horizon	65,00%	65,00%	Tòa văn phòng Symphony, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động chăm sóc sức khỏe
61	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

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
62	Công ty VinFast Auto Ltd.	50,65%	50,65%	61 Robinson Road, #06-01, 61 Robinson, Singapore (068893)	Dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ tài chính khác
63	Công ty Cổ phần VinFast Việt Nam	99,90%	50,60%	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất ô tô và xe có động cơ khác
64	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VinFast	99,90%	50,60%	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Hỗ trợ, đầu tư doanh nghiệp khởi nghiệp
65	Công ty Vinfast Germany GmbH	100,00%	50,60%	Hanauer Landstraße 172 60314 Frankfurt am Main, Germany	Mua bán, xuất nhập khẩu thiết bị, linh kiện vật tư, phụ tùng ôtô xe máy và các hàng hóa liên quan
66	Công ty Vinfast Engineering Australia PTY Ltd	100,00%	50,60%	65 Fennel Street, Port Melbourne, Victoria, Australia	Thiết kế ô tô & xe máy, Hợp tác nghiên cứu công nghệ, Nhập khẩu và phân phối hàng hóa
67	Công ty CP 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
68	Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Và Dịch Vụ Vinfast	99,50%	50,35%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán lẻ ô tô con
69	Công ty Vingroup USA, LLC	100,00%	50,65%	9881 Irvine Center Drive, Irvine, CA 92618	Nhập khẩu và phân phối thiết bị điện tử, viễn thông

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
70	Công ty VinFast Auto, LLC	100,00%	50,65%	9881 Irvine Center Drive, Irvine, CA 92618	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
71	Công ty Vinfast USA Distribution, LLC	100,00%	50,65%	9881 Irvine Center Drive, Irvine, CA 92618	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
72	Công ty VinFast Auto Canada Inc.	100,00%	50,72%	Suite 2600, Three Bentall Centre 595 Burrard Street, P.O. Box 49314, Vancouver Bc V7X 1L3, Canada	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
73	Công ty Vinfast France	100,00%	50,72%	95, rue La Boétie 75008, Pháp	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
74	Công ty Vinfast Netherlands B.V	100,00%	50,72%	Vijzelstraat 68, 1017HL Amsterdam, Hà Lan	Bán và sửa chữa xe, lắp đặt linh kiện xe hơi
75	Công ty VinFast Manufacturing US, LLC	100,00%	50,65%	160 Mine Lake Court, Suite 200, Raleigh city, State of North Carolina	Lắp ráp xe điện và Ebus
76	Công ty PT VinFast Automobile Indonesia	100,00%	50,68%	Tầng 45, Tòa nhà AXA, Jl. Prof.Dr.Satrio Kav 18, Kuningan Setiabudi, Jakarta 12940 Indonesia	Nghiên cứu và phát triển thị trường
77	Công ty VinFast Auto India Private Limited	100,00%	50,69%	1st Floor, Urbanwrk, The Statement Baani, Golf Course Road, Sector 43, DLF QE, Gurgaon, Dlf Qe, Haryana, India, 122002	Kinh doanh ô tô
78	Công ty Vinfast UK Ltd	100,00%	50,65%	21 Holborn Viaduct, London, United Kingdom EC1A 2DY	Kinh doanh ô tô

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
79	Công ty VinFast Middle East FZE	100,00%	50,65%	Jebel Ali Freezone, Dubai United Arab Emirates	Kinh doanh ô tô
80	Công ty VinFast Kazakhstan	100,00%	50,65%	Số 10, Đường Yelebekov, Quận Medeu, Thành phố Almaty, Kazakhstan	Kinh doanh ô tô
81	Công ty VinFast Auto Philippines Corp.	100,00%	50,71%	907 Trade and Financial Tower, 7th Avenue corner 32nd Street, Bonifacio Global City, Taguig City Fort Bonifacio, Taguig City, Fourth District, National Capital Region (NCR), 1630	Kinh doanh ô tô
82	Công ty PT.Vinfast Trading Indonesia	99,00%	50,17%	AXA TOWER, 45TH FLOOR, JL. PROF. DR. SATRIO KAV 18, Karet Kuningan, Setiabudi Dictrict, Adm. Jakarta Selatan City, DKI Jakarta Province Code: 12940	Bán buôn xe ô tô
83	Công ty VinFast Finance, LLC	100,00%	50,65%	251 Little Falls Drive, Wilmington, Delaware 19808	Dịch vụ tài chính
84	Công ty CP Nghiên Cứu Và Sản Xuất 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, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất thiết bị truyền thông
85	Công ty Vinsmart Trading And Investment Pte. Ltd.	100,00%	50,53%	38 Kim Tain Road, #03-07, Singapore	Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
86	Công ty Vingroup Global Pte. Ltd.,	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
87	Công ty Vingroup Investment Pte. Ltd.,	99,75%	50,41%	120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore	Nghiên cứu và phát triển thị trường
88	Công ty TNHH Sản Xuất Pin Lithium Vinfast	100,00%	50,53%	Nhà xưởng Bumper, thuộc Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast, Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, đảo Cát Hải, Thị Trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
89	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinMetal	98,00%	98,00%	Tòa nhà Symphony, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất sắt, thép
90	Công ty 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, Việt Nam	Khai thác quặng sắt
91	Công ty Cổ phần Dịch Vụ An Ninh Mạng VINCSS	65,00%	65,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
92	Công ty Cổ phần 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

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
93	Công Ty CP Vinsmart Future	53,04%	52,85%	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
94	Công ty CP VIN3S	100,00%	86,50%	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
95	Công ty Cổ phần Nghiên cứu Và Ứng dụng Trí Tuệ Nhân Tạo VinAI	100,00%	99,95%	Tòa văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị 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
96	Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	51,00%	51,00%	Tòa văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất người máy công nghiệp, người máy thông minh
97	Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	51,00%	51,00%	Tòa văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất người máy công nghiệp, người máy thông minh
98	Vingroup Tech Holding Inc.	51,00%	51,00%	9920 Irvine Center Dr. Irvine, CA 92618	Sản xuất người máy công nghiệp, người máy thông minh
99	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
100	Công ty Cổ phần Nghiên cứu, Phát triển và Ứng dụng Robot hình người VinDynamics	51,00%	51,00%	Tòa nhà Symphony, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất người máy công nghiệp, người máy thông minh

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
101	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
102	Công ty CP VinSurgical	51,00%	51,00%	Tòa nhà Symphony, Khu đô thị 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 y, dược
103	Công ty CP Đầu Tư Bảo Lai	96,48%	68,75%	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Đông Ngạc, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
104	Công ty TNHH MTV Đá Trắng Bảo Lai	100,00%	68,75%	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
105	Công ty CP Đá Cẩm Thạch Dốc Thẳng	100,00%	65,65%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
106	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	100,00%	68,75%	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
107	Công ty TNHH MTV Khai Thác Khoáng Sản Bảo Lai Lục Yên	100,00%	68,75%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
108	Công ty CP Khoáng Sản Phan Thanh	100,00%	68,91%	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
109	Công ty CP Đầu Tư Vạn Khoa	100,00%	69,75%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
110	Công ty Vin Mining DRC	100,00%	100,00%	Số 70, Tòa nhà Tilapia, tầng 2, Đại lộ Batetela, Khu Batetela, Quận Gombe, Thành phố Kinshasa	Thăm dò, nghiên cứu và khai thác khoáng sản
111	Công ty Cổ phần Vin Oil&Gas Global	51,00%	51,00%	Tòa nhà Symphony, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, kinh doanh xăng, dầu và khí đốt
112	Công ty TNHH Kinh Doanh Và Thương Mại Dịch Vụ 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
113	Công ty CP Kinh Doanh Và Phát Triển Sinh Thái	100,00%	70,98%	Tòa 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
114	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland	99,92%	71,52%	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
115	Công ty CP Giải Pháp Và Dịch Vụ Công Nghệ 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
116	Công ty TNHH Bất Động Sản Tây Tăng Long	90,00%	64,42%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Sài Gòn, TP.HCM, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
117	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2	100,00%	71,04%	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
118	Công ty Vinfast Auto (Thailand) Co., Ltd	100,00%	50,65%	Số 425/1, tầng 4, Tòa Enco Terminal Building B, đường Kamphaeng Phet 6, quận Don Mueang, Don Mueang Subdistrict, Bangkok Metropolis	Kinh doanh ô tô
119	Công ty VinFast Auto México, S. DE R.L DE C.V.	100,00%	50,65%	Street: Bosque de Ciruelos |Ext Number: 180| Int Number: PP 101 | Suburb: Bosque de las Lomas| County: Miguel Hidalgo| State: Mexico City | Zip Code: 11700	Kinh doanh ô tô

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

PL	CHỈ TIÊU	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Chênh lệch	%	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026
01	**Tổng doanh thu**	**23.157.868**	**4.394.601**	**18.763.267**	**427%**	**42.397.259**
02	Các khoản giảm trừ	-	-	-		-
10	**Doanh thu thuần**	**23.157.868**	**4.394.601**	**18.763.267**	**427%**	**42.397.259**
11	Giá vốn hàng bán	12.602.410	3.494.514	9.107.896	261%	21.987.971
20	**Lợi nhuận gộp**	**10.555.458**	**900.087**	**9.655.371**	**1073%**	**20.409.288**
21	Lãi/(Lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sả	-	-	-		53.099
22	Doanh thu tài chính	11.411.506	7.068.875	4.342.631	61%	37.379.840
23	Chi phí tài chính	10.927.021	6.956.656	3.970.365	57%	29.136.609
24	*- Trong đó: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành*	*5.184.182*	*4.377.370*	*806.812*	*18%*	*12.739.702*
25	Chi phí bán hàng	1.320.644	270.186	1.050.458	*389%*	2.841.537
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	43.894	188.738	(144.844)	-77%	451.580
30	**Lợi nhuận thuần**	**9.675.405**	**553.382**	**9.122.023**	**1648%**	**25.412.501**
31	Thu nhập khác	11.770	10.190	1.580	16%	143.866
32	Chi phí khác	256.426	5.571	250.855	4503%	336.573
40	**Lợi nhuận khác**	**(244.656)**	**4.619**	**(249.275)**	**-5397%**	**(192.707)**
50	**Lợi nhuận trước thuế**	**9.430.749**	**558.001**	**8.872.748**	**1590%**	**25.219.794**
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	263.624	462.396	(198.772)	-43%	1.072.905
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	32.534	(70.298)	102.832	-146%	236.565
60	**Lợi nhuận sau thuế**	**9.134.591**	**165.903**	**8.968.688**	**5406%**	**23.910.324**

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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

Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp kết quả kinh doanh giữa hai kỳ báo cáo biến động

- Trong quý III năm 2026, lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản;

- Doanh thu hoạt động tài chính tăng chủ yếu do tăng cổ tức và lợi nhuận được chia từ các khoản hợp tác kinh doanh ;

- Chi phí tài chính tăng chủ yếu do tăng các khoản đi vay, chi phí dự phòng các khoản đầu tư, chi phí chia sẻ lợi nhuận hợp tác kinh doanh;

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp giảm so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm lợi nhuận tính thuế.

Tổng Giám đốc

TẬP ĐOÀN VINGROUP - CÔNG TY CP
MSDN: 0101245486

Nguyễn Việt Quang