Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ III NĂM 2026

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 59
Phụ lục:	
Cơ cấu tổ chức tại ngày 30 tháng 9 năm 2026	60 - 69
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	70 - 71

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

Công ty có trụ sở chính tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72 Lê Thánh Tôn và 45A 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 kiểm soát
Bà Đỗ Thị Hồng Vân	Thành viên
Bà Nguyễn Hồng Mai	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 trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Việt Quang.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho Quý III năm 2026.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý 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 Tập đoàn. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

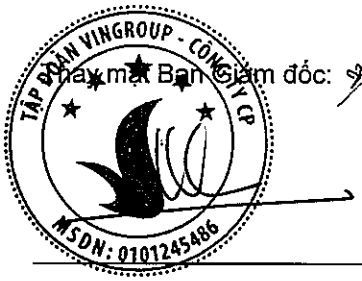
Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 9 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**		**1.123.267.155**	**658.772.464**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***52.603.199***	***72.226.561***
111	1. Tiền		45.283.628	35.442.719
112	2. Các khoản tương đương tiền		7.319.571	36.783.842
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	***5***	***54.242.206***	***28.216.858***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		1.200.000	1.583.614
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		53.124.911	26.729.436
124	3. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		(82.705)	(96.192)
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***465.873.410***	***248.831.549***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	51.604.651	35.205.585
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		253.448.924	84.195.016
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	161.477.559	130.130.850
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(657.724)	(699.902)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***8***	***293.816.021***	***201.580.276***
141	1. Hàng tồn kho		299.012.882	213.465.632
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(5.196.861)	(11.885.356)
160	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***256.732.319***	***107.917.220***
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	9	8.060.314	4.610.562
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		11.171.813	13.568.614
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		397.790	266.775
165	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	237.102.402	89.471.269

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 9 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**		**495.945.456**	**459.850.161**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***30.318.385***	***5.573.294***
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		1.732.814	808.169
215	2. Phải thu dài hạn khác	7	28.585.571	4.765.125
220	***II. Tài sản cố định***		***113.913.164***	***195.394.144***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	104.506.046	158.914.158
222	Nguyên giá		147.395.158	229.032.461
223	Giá trị hao mòn luỹ kế		(42.889.112)	(70.118.303)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		90.637	147.132
225	Nguyên giá		410.292	308.317
226	Giá trị hao mòn luỹ kế		(319.655)	(161.185)
227	3. Tài sản cố định vô hình	13	9.316.481	36.332.854
228	Nguyên giá		14.305.014	69.353.838
229	Giá trị hao mòn luỹ kế		(4.988.533)	(33.020.984)
240	***III. Bất động sản đầu tư***	***14***	***20.066.160***	***19.353.620***
241	1. Nguyên giá		24.094.876	22.681.433
242	2. Giá trị hao mòn luỹ kế		(4.028.716)	(3.327.813)
250	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***144.278.263***	***131.774.981***
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	144.278.263	131.774.981
260	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***51.986.957***	***53.503.424***
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.1	9.739.581	10.437.972
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	41.260.890	44.490.445
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(1.892.023)	(3.339.307)
265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	5.2	2.878.509	1.914.314
270	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***135.382.527***	***54.250.698***
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	9	9.729.652	9.153.790
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		2.184.863	1.790.889
274	3. Tài sản dài hạn khác	10	119.938.321	39.350.025
279	4. Lợi thế thương mại	17	3.529.691	3.955.994
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.619.212.611**	**1.118.622.625**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 9 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**		**1.382.893.215**	**967.133.690**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***887.987.490***	***602.600.247***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		73.316.495	57.785.917
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	183.138.442	139.519.412
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		248.128	8.218
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	19	65.417.313	35.125.248
315	5. Phải trả người lao động		3.923.253	2.499.134
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	113.346.196	98.653.396
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	21	8.043.098	7.054.915
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	22	301.768.746	122.510.784
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23.1	136.404.514	129.146.167
322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn		2.381.305	10.297.056
330	***II. Nợ dài hạn***		***494.905.725***	***364.533.443***
331	1. Phải trả người bán dài hạn		34.834.146	-
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn		-	949.876
334	3. Chi phí phải trả dài hạn		3.718.579	2.873.387
337	4. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	21	2.752.871	5.522.282
338	5. Phải trả dài hạn khác	22	190.057.560	123.085.730
339	6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23.2	253.495.407	209.354.865
342	7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		3.782.429	2.370.025
343	8. Dự phòng phải trả dài hạn		6.264.733	20.377.278

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**24**	**236.319.396**	**151.488.935**
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		5.683.443	2.037.169
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		43.918.120	15.306.530
415	4. Cổ phiếu mua lại của chính mình		(714.713)	(1.344.123)
417	5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		778.568	(163.385)
419	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		127.845	117.845
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế		65.737.191	54.277.387
420a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*54.270.180*	*44.459.675*
420b	- *(Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*11.467.011*	*9.817.712*
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		43.167.078	3.922.593
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.619.212.611**	**1.118.622.625**

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Văn Thị Hải Hà	Nguyễn Thị Thu Hiền	Nguyễn Việt Quang
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý III năm 2026*	*Quý III năm 2025 (Trình bày lại)*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 (Trình bày lại)*
1	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**25.1**	**150.595.569**	**39.074.136**	**372.563.984**	**167.930.018**
2	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**25.1**	**16.608**	**7.920**	**64.613**	**25.168**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**25.1**	**150.578.961**	**39.066.216**	**372.499.371**	**167.904.850**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**26**	**101.131.584**	**44.572.499**	**267.618.311**	**146.267.577**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**49.447.377**	**(5.506.283)**	**104.881.060**	**21.637.273**
21	**6. Lãi/(lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư**		**-**	**-**	**-**	**384.250**
22	**7. Doanh thu hoạt động tài chính**	**25.2**	**5.911.658**	**33.505.199**	**31.196.888**	**39.906.774**
23	**8. Chi phí tài chính**	**27**	**18.835.498**	**13.283.744**	**47.508.726**	**37.513.472**
24	*- Trong đó: Chi phí đi vay*		*11.042.466*	*9.027.158*	*28.830.387*	*22.743.716*
25	**9. Chi phí bán hàng**		**4.658.503**	**5.629.076**	**26.164.414**	**15.410.845**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**		**6.876.626**	**4.269.305**	**16.836.257**	**12.995.394**
27	**11. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết**	**16**	**282.305**	**217.925**	**786.742**	**528.609**
30	**12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**25.270.713**	**5.034.716**	**46.355.293**	**(3.462.805)**
31	**13. Thu nhập khác**	**28**	**7.520.958**	**470.969**	**22.201.010**	**23.986.950**
32	**14. Chi phí khác**	**28**	**2.855.652**	**1.481.308**	**4.220.193**	**5.340.845**
40	**15. Lãi khác**	**28**	**4.665.306**	**(1.010.339)**	**17.980.817**	**18.646.105**
50	**16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**29.936.019**	**4.024.377**	**64.336.110**	**15.183.300**
51	**17. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**29**	**7.548.388**	**1.180.051**	**21.393.019**	**7.280.291**
52	**18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	**29**	**(372.166)**	**(181.012)**	**(721.677)**	**337.869**
60	**19. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**22.759.797**	**3.025.338**	**43.664.768**	**7.565.140**
	Trong đó:					
61	*- Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của công ty mẹ*	*24*	*22.354.112*	*640.184*	*38.342.083*	*6.678.038*
62	*- Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát*	*24*	*405.685*	*2.385.154*	*5.322.685*	*887.102*

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý III năm 2026*	*Quý III năm 2025*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 (Trình bày lại)*
70	**19. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu**				**5.045**	**898**

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Văn Thị Hải Hà	Nguyễn Thị Thu Hiền	Nguyễn Việt Quang
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý III năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	**Lợi nhuận trước thuế**		**64.336.110**	**15.183.300**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
2	Khấu hao và hao mòn		19.372.483	22.001.953
3	Thay đổi các khoản dự phòng		4.583.870	6.854.747
4	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá		151.121	1.919.096
5	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(31.080.485)	(36.955.833)
6	Chi phí đi vay		28.830.387	22.743.716
8	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**86.193.486**	**31.746.979**
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(205.695.488)	21.080.311
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(95.561.601)	(65.751.585)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		415.085.640	125.022.707
12	(Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ		(6.326.282)	(905.441)
13	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		782.659	3.628.250
14	Chi phí đi vay đã trả		(26.228.111)	(19.186.511)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(11.720.946)	(16.945.399)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**156.529.357**	**78.689.311**
	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		(95.925.109)	(68.826.707)
22	Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.985.174	988.869
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(27.241.987)	(30.113.480)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		12.471.556	16.696.813
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(271.820.499)	(104.437.073)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		48.029.465	39.182.604
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.671.651	1.973.266
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(325.829.749)**	**(144.535.708)**

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		28.006.930	1.949.028
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành		(753.561)	-
33	Tiền thu từ đi vay		252.018.068	220.486.929
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(122.589.278)	(126.127.881)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(7.005.129)	(893.326)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**149.677.030**	**95.414.750**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(19.623.362)**	**29.568.353**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**72.226.561**	**42.582.366**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**52.603.199**	**72.150.719**

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Văn Thị Hải Hà	Nguyễn Thị Thu Hiền	Nguyễn Việt Quang
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

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 năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. Hoạt động chính trong năm hiện tại của các công ty con của Công ty được trình bày tại Phụ lục 1.
Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động kinh doanh bất động sản của Tập đoàn bắt đầu từ thời điểm được chấp thuận là nhà đầu tư và thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động kinh doanh bất động sản của Tập đoàn có thể kéo dài trên 12 tháng.
Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Tập đoàn thông thường là trong vòng 12 tháng.
Công ty có trụ sở chính tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") sở hữu:

- 119 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1.
- Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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 được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ báo cáo

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho Quý III năm 2026.

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

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

Số dư các tài khoản trên báo cáo tình hình tài chính giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí khác, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

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

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

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

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

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

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 Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 ("Thông tư 99") và Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 43").

Tập đoàn áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Tập đoàn trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Tập đoàn cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước 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 32.

Tập đoàn áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 43 và có ảnh hưởng tới Tập đoàn trên cơ sở phi hồi tố tùy vào khoản mục cụ thể theo hướng dẫn tại điều khoản thực hiện của Thông tư 43. Theo đó, Tập đoàn cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 43 trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ này như được trình bày tại Thuyết minh số 32.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng và các khoản đầu tư có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, 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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng 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, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

Hàng tồn kho sản xuất

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

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

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

Tập đoàn xác định số lượng và tính giá trị hàng tồn kho theo từng lần phát sinh và hạch toán xuất kho trong kỳ với giá trị xác định như sau:

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho sản xuất (tiếp theo)

Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ và hàng hóa	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Thành phẩm và bán thành phẩm	- giá thành của thành phẩm và bán thành phẩm áp dụng phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho khác

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

Đối với hàng tồn kho thuộc bộ phận kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch và các dịch vụ liên quan, Tập đoàn xác định số lượng và tính giá trị hàng tồn kho trên cơ sở số lượng và giá trị hàng tồn kho cuối kỳ.

Đối với các hàng tồn kho còn lại, Tập đoàn xác định số lượng và tính giá trị hàng tồn kho theo từng lần phát sinh.

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 nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Tập đoàn 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 hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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, Tập đoàn 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.

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

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 Tập đoàn.

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

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

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 Tập đoàn.

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

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

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

3.7 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất bao gồm:

- Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng hợp pháp được ghi nhận là tài sản cố định vô hình và được xác định bởi các hồ sơ pháp lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.
- Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

Chi phí nghiên cứu và triển khai

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

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

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

3.8 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 trong suốt thời gian sử dụng hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

Thời gian khấu hao của quyền sử dụng đất có thời hạn được căn cứ vào thời hạn của quyền sử dụng đất được quy định bởi cơ quan có thẩm quyền.
Tập đoàn không trích khấu hao đối với tài sản vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài.

3.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị 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 Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.
Khấu hao 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 và nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm

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

3.9 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")

Trường hợp Tập đoàn là bên góp vốn BCC và không có quyền đồng kiểm soát BCC

Tập đoàn căn cứ vào nội dung các điều khoản, bản chất của hợp đồng BCC để xác định khi Tập đoàn 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 (Thuyết minh 18.2).

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

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

3.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") (tiếp theo)

Trường hợp Tập đoàn là bên góp vốn BCC và không có quyền đồng kiểm soát BCC (tiếp theo)

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

Trường hợp Tập đoàn là bên nhận góp vốn BCC và Tập đoàn là bên kiểm soát BCC
Tập đoàn ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. 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 hợp nhất. Các khoản vốn góp nhận từ đối tác và lợi nhuận chia sẻ phải trả từ BCC, Tập đoàn ghi nhận là các khoản phải trả khác trên Báo cáo tình hình tài chính (Thuyết minh số 25).

3.12 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 và trái phiếu của Tập đoàn. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được phân bổ dần hoặc 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.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay,... được ghi nhận vào giá gốc của khoản vay và được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay theo phương pháp đường thẳng.

3.13 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.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất: chi phí về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động TSCĐ đã phát sinh phục vụ cho sản xuất, kinh doanh nhiều kỳ kế toán; công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn; chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán; chi phí thuê đất dài hạn trả trước và các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác thực tế đã phát sinh phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê được cấp quyền sử dụng đất của các tài sản cố định không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình gồm các khoản tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê (thời gian thuê đất sau ngày có hiệu lực thi hành của Luật đất đai năm 2003, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC, 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 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

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

3.15 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

3.15 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Chứng khoán kinh doanh

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.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn 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) cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Trong trường hợp sử dụng giá trị hợp lý để đánh giá dự phòng các khoản đầu tư, Tập đoàn xác định giá trị hợp lý dựa trên các mô hình định giá sử dụng các giả định quan trọng như giá bán dự kiến, tốc độ triển khai dự án và tiêu thụ sản phẩm, chi phí phát triển dự án v.v... Các giả định này được xây dựng trên cơ sở thông tin hiện có và kế hoạch kinh doanh của Ban Giám đốc, đồng thời được rà soát và cập nhật vào cuối mỗi kỳ báo cáo.

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

3.16 Các khoản phải trả và chi phí phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Tập đoàn cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

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 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.18 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

Khi Tập đoàn cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, 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 hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

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, các hợp đồng liên quan trực tiếp đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của 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.

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.

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

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

Việc trích lập dự phòng bảo hành cho công trình xây dựng và bất động sản đã bán được thực hiện cho từng công trình, hạng mục công trình hoàn thành, bàn giao trong kỳ. Việc trích lập dự phòng phải trả về chi phí dự phòng bảo hành cho công trình xây dựng và bất động sản đã bán được lập tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán và 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.

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

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

3.18 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành sản phẩm xe đã bán

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

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

Đối với giai đoạn bảo hành ngoài giai đoạn bảo hành thông thường, Tập đoàn đánh giá và ghi nhận như một nghĩa vụ cung cấp dịch vụ kèm theo riêng biệt trong hợp đồng và chỉ ghi nhận doanh thu khi nghĩa vụ đã được thực hiện như trình bày tại Thuyết minh số 3.25.

3.19 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 chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi, mà có thể được chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định, được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính khác) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng.
Trái phiêu chuyên đôi được phát hành bởi Công ty mà có thê được hoán đôi thành một sô lượng cô phiếu phổ thông của đơn vị khác, được ghi nhận toàn bộ là nợ phải trả và trình bày trên chỉ tiêu Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn hoặc Vay và nợ thuê tài chính dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.
Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu và khoản vay được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phù hợp với kỳ hạn trái phiếu và khoản vay theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu và khoản vay.

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.

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho cả cấu phần nợ và cấu phần vốn theo tỷ lệ khoản tiền thu được của mỗi cấu phần. Phần chi phí phát hành trái phiếu phân bổ cho cấu phần vốn được hạch toán vào Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu. Phần chi phí phát hành trái phiếu phân bổ cho cấu phần nợ được hạch toán vào phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi và được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

3.20 Chi phí phát hành trái phiếu

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

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

3.21 Người mua trả tiền trước

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

3.22 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn (VND) được 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 +/-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 Tập đoàn.

Các hợp đồng vay được phòng ngừa rủi ro bởi hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá ("hợp đồng hoán đổi") được đánh giá lại theo tỷ giá của hợp đồng hoán đổi (Thuyết minh số 3.31).

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

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

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

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

- Tài sản và nợ phải trả của Công ty con và lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con ở nước ngoài được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế cuối kỳ (tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán hoặc tỉ giá xấp xỉ với tỉ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán);
- Giá trị tài sản thuần của công ty con do công ty mẹ nắm giữ tại ngày mua được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ tại ngày mua;
- Vốn chủ sở hữu (vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn, vốn khác, quyền chọn chuyển đổi trái phiếu) được quy đổi ra đồng tiền báo cáo của Công ty mẹ theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày góp vốn, phát sinh quyền chọn hoặc vốn khác. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối còn lại phải được quy đổi ra đồng tiền báo cáo của công ty mẹ theo tỷ giá ghi sổ của khoản mục lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phát sinh sau ngày mua công ty con được quy đổi bằng cách tính toán theo các khoản mục doanh thu, chi phí của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ;
- Cổ tức đã trả được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày trả cổ tức;
- Các khoản mục thuộc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Trường hợp tỷ giá bình quân kỳ báo cáo xấp xỉ tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch (chênh lệch không vượt quá biên độ tỷ giá giao ngay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam) thì được áp dụng tỷ giá bình quân.

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

3.23 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

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

Cổ phiếu ưu đãi

Cổ phiếu ưu đãi được phân loại là 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

Cổ phiếu mua lại của chính mình được ghi nhận theo giá thực tế mua lại, bao gồm giá mua lại và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua lại cổ phiếu như chi phí giao dịch, thông tin... Cổ phiếu mua lại của chính mình được trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính bằng cách ghi số âm để ghi giảm vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tình hình tài chính.

Khi cổ phiếu mua lại của chính mình được bán ra, tái phát hành hoặc sử dụng làm cổ phiếu thưởng, phần chênh lệch giữa giá bán hoặc giá phát hành và giá trị ghi sổ của cổ phiếu mua lại của chính mình được ghi nhận vào thặng dư vốn cổ phần. Khi cổ phiếu mua lại của chính mình được hủy bỏ theo quy định của pháp luật, chênh lệch giữa giá thực tế mua lại và mệnh giá cổ phiếu bị hủy được ghi nhận vào thặng dư vốn cổ phần.

Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.24 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, các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn ghi nhận các khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận tại thời điểm Tập đoàn không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của Tập đoàn theo quy định của pháp luật liên quan. Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo phê duyệt của các cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

3.25 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

3.25 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

3.26 Hợp đồng xây dựng

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

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

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

3.27 Chi phí giá vốn

Giá vốn hàng bán của Tập đoàn bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa (bao gồm cả giá vốn của hàng tồn kho bất động sản); chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ hoàn thành đã cung cấp (bao gồm cả dịch vụ cho thuê BĐSĐT và TSCĐ), chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán trong năm. Giá vốn hàng bán không bao gồm giá trị còn lại và chi phí liên quan trực tiếp đến BĐSĐT thanh lý, nhượng bán (kể cả BĐSĐT nắm giữ để cho thuê và BĐSĐT nắm giữ chờ tăng giá để bán).

3.28 Chi phí tài chính

Tập đoàn ghi nhận vào chỉ tiêu chi phí tài chính trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí mua chứng khoán kinh doanh, chi phí đi vay vốn nhưng không được vốn hóa theo quy định, lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, chi phí giao dịch bán các khoản đầu tư tài chính; phần chênh lệch giữa giá mua lại trước hạn trái phiếu đã phát hành cao hơn giá trị ghi sổ của trái phiếu; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ tỷ giá hối đoái phát sinh khi bán ngoại tệ hoặc đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ; Các khoản chiết khấu thanh toán cho người mua,...

3.29 Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

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

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

3.30 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 năm hiện hành và các năm 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 kỳ kế toán.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

3.30 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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.

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

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

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

3.31 Hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá

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

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

3.32 Lãi/lỗ trên cổ phiếu

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

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

3.33 Thông tin theo bộ phận

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

3.34 Các bên liên quan

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

3.35 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 kỳ kế toán 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 hợp nhất của Tập đoàn 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Tiền mặt	81.255	19.629
Tiền gửi ngân hàng	45.173.257	35.411.952
Tiền đang chuyển	29.116	11.138
Các khoản tương đương tiền	7.319.571	36.783.842
TỔNG CỘNG	**52.603.199**	**72.226.561**

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
- Cổ phần	-	-	-	1.583.614	1.583.614	-
- Các khoản đầu tư khác	1.200.000	1.200.000	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	**1.200.000**	**1.200.000**	**-**	**1.583.614**	**1.583.614**	**-**

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo 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*
Ngắn hạn						
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	11.669.540	11.669.540	-	8.393.354	8.393.354	-
- Cho vay	32.535.395	32.452.690	(82.705)	9.477.452	9.381.260	(96.192)
- Cho vay khác	8.919.976	8.919.976	-	8.858.630	8.858.630	-
TỔNG CỘNG	**53.124.911**	**53.042.206**	**(82.705)**	**26.729.436**	**26.633.244**	**(96.192)**
Dài hạn						
- Tiền gửi có kỳ hạn	2.870.930	2.870.930	-	368.150	368.150	-
- Cho vay	7.579	7.579	-	1.546.164	1.546.164	-
TỔNG CỘNG	**2.878.509**	**2.878.509**	**-**	**1.914.314**	**1.914.314**	**-**

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng và trái phiếu tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 2,9% đến 8,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 2,9%/năm đến 7,4%/năm).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN TỪ KHÁCH HÀNG

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	22.969.034	13.308.759
Phải thu từ hoạt động sản xuất	12.553.154	12.630.416
Phải thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng	6.983.302	2.899.087
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ có liên quan	586.062	253.308
Phải thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	439.353	370.694
Phải thu khác	8.073.746	5.743.321
TỔNG CỘNG	**51.604.651**	**35.205.585**

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Ngắn hạn		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng	85.477.314	91.118.012
Phải thu từ hợp đồng liên danh	34.350.400	-
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	18.012.002	10.760.333
Phải thu hợp đồng xây dựng chuyển giao	10.079.466	10.079.466
Phải thu từ thanh lý hợp đồng đặt cọc	826.943	8.639.574
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	1.377.017	1.681.456
Phải thu khác	11.354.417	7.852.009
TỔNG CỘNG	**161.477.559**	**130.130.850**
Dài hạn		
Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	26.453.630	92.706
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	1.774.012	3.013.970
Phải thu khác	357.929	1.658.449
TỔNG CỘNG	**28.585.571**	**4.765.125**

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Bất động sản để bán đang xây dựng	253.338.898	149.204.656
Bất động sản sẵn sàng để bán	10.351.530	10.937.155
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hoạt động sản xuất	1.086.509	4.964.341
Hàng mua đang đi đường	2.554.463	3.828.780
Nguyên vật liệu	5.538.548	22.424.221
Thành phẩm, hàng hóa từ hoạt động sản xuất	12.941.162	16.313.494
Hàng tồn kho khác	13.201.772	5.792.985
TỔNG CỘNG	**299.012.882**	**213.465.632**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(5.196.861)	(11.885.356)
Giá trị thuần của hàng tồn kho	**293.816.021**	**201.580.276**

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	5.794.529	2.801.186
Chi phí chờ phân bổ liên quan đến các khoản vay và trái phiếu	1.351.992	925.362
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	913.793	884.014
TỔNG CỘNG	**8.060.314**	**4.610.562**
Dài hạn		
Chi phí thuê đất trả trước	4.602.527	5.578.058
Chi phí công cụ, dụng cụ	3.995.008	2.365.472
Chi phí sửa chữa lớn	228.040	211.977
Chi phí chờ phân bổ liên quan đến trái phiếu	-	200.470
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	904.077	797.813
TỔNG CỘNG	**9.729.652**	**9.153.790**

10. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	234.808.823	88.155.588
Tài sản ngắn hạn khác	2.293.579	1.315.681
TỔNG CỘNG	**237.102.402**	**89.471.269**
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	118.905.984	38.107.587
Đặt cọc cho mục đích thương mại	1.032.337	1.032.337
Tài sản khác	-	210.101
TỔNG CỘNG	**119.938.321**	**39.350.025**

(i) Chủ yếu bao gồm các khoản đặt cọc với một bên liên quan và các đối tác để hợp tác phát triển, nhận chuyển nhượng một số dự án và mua cổ phần của một số công ty đang sở hữu các dự án bất động sản tiềm năng.

12. 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 dư đầu kỳ	99.329.732	117.719.395	7.977.748	1.414.710	2.590.876	229.032.461
Mua mới	1.084.988	4.869.657	1.674.118	323.312	68.360	8.020.435
Xây dựng mới	6.667.969	10.501.607	469.806	595.132	876.619	19.111.133
Thanh lý, nhượng bán	(1.425.737)	(843.957)	(545.753)	(39.047)	(61.851)	(2.916.345)
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	(21.004.558)	(80.766.274)	(413.393)	(251.951)	(86.428)	(102.522.604)
Thay đổi khác	(40.663)	(2.287.996)	(149.575)	(819.091)	(32.597)	(3.329.922)
Số dư cuối kỳ	84.611.731	49.192.432	9.012.951	1.223.065	3.354.979	147.395.158
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu kỳ	17.056.743	47.667.386	2.381.657	845.089	2.167.428	70.118.303
Khấu hao trong kỳ	2.613.339	8.411.908	701.004	108.472	333.316	12.168.039
Thanh lý, nhượng bán	(699.982)	(410.170)	(233.030)	(22.408)	(40.836)	(1.406.426)
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	(2.615.453)	(34.439.463)	(313.851)	(151.894)	(82.195)	(37.602.856)
Thay đổi khác	(80.425)	(202.387)	(1.126)	(27.691)	(76.319)	(387.948)
Số dư cuối kỳ	16.274.222	21.027.274	2.534.654	751.568	2.301.394	42.889.112
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu kỳ	82.272.989	70.052.009	5.596.091	569.621	423.448	158.914.158
Số dư cuối kỳ	68.337.509	28.165.158	6.478.297	471.497	1.053.585	104.506.046

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm*	*Bản quyền và các tài sản cố định vô hình liên quan khác*	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số dư đầu kỳ	604.462	5.230.603	60.996.960	2.521.813	69.353.838
Mua mới	-	171.768	163	12.455	184.386
Xây dựng mới	-	60.733	4.203.422	2.194	4.266.349
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	-	(1.807.593)	(56.495.531)	(203.246)	(58.506.370)
Thay đổi khác	(192.348)	(345.202)	(341.050)	(114.589)	(993.189)
Số dư cuối kỳ	412.114	3.310.309	8.363.964	2.218.627	14.305.014
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số dư đầu kỳ	196.460	3.516.508	28.600.126	707.890	33.020.984
Hao mòn trong kỳ	60.271	551.726	5.046.796	172.769	5.831.562
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	-	(1.318.201)	(31.686.698)	(6.663)	(33.011.562)
Thay đổi khác	(88.323)	(458.204)	(251.310)	(54.614)	(852.451)
Số dư cuối kỳ	168.408	2.291.829	1.708.914	819.382	4.988.533
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu kỳ	408.002	1.714.095	32.396.834	1.813.923	36.332.854
Số dư cuối kỳ	243.706	1.018.480	6.655.050	1.399.245	9.316.481

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số dư đầu kỳ	20.073.227	2.608.206	22.681.433
Xây dựng mới	961.811	13.108	974.919
Thay đổi khác	339.886	98.638	438.524
Số dư cuối kỳ	21.374.924	2.719.952	24.094.876
Giá trị hao mòn:			
Số dư đầu kỳ	1.868.571	1.459.242	3.327.813
Khấu hao trong kỳ	454.669	187.507	642.176
Thay đổi khác	34.619	24.108	58.727
Số dư cuối kỳ	2.357.859	1.670.857	4.028.716
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu kỳ	18.204.656	1.148.964	19.353.620
Số dư cuối kỳ	19.017.065	1.049.095	20.066.160

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: Triệu VND

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025*
Số đầu kỳ	**131.774.981**	**113.358.029**
Tăng trong kỳ	72.199.288	57.431.982
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(19.111.133)	(15.921.396)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(4.266.349)	(6.032.755)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(974.919)	(7.517.991)
Chuyển sang hàng tồn kho	(29.616.177)	(10.523.737)
Giảm do bán công ty con	(6.261.374)	(8.947)
Giảm khác	533.946	(6.048.653)
Số cuối kỳ	**144.278.263**	**124.736.532**

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Dự án	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Dự án Vinhomes Green Paradise Cần Giờ	20.214.509	10.153.186

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số đầu kỳ	*Phân chia lãi/(lỗ)*	*Đầu tư tăng/(giảm)*	*Số cuối kỳ*
Công ty Cổ phần Vincom Retail	9.094.520	813.231	(427.715)	9.480.036
Công ty TNHH Giải pháp Năng Lượng Công nghệ cao V-G	1.083.937	(26.519)	(1.057.418)	-
Các khoản đầu tư khác	259.515	30	-	259.545
TỔNG CỘNG	**10.437.972**	**786.742**	**(1.485.133)**	**9.739.581**

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết và tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn trong các công ty liên kết này như sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Hoạt động chính*
1	Công ty CP Vincom Retail	18,82	18,82	► Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Khai thác và chế biến đá Tường Phú	40,00	27,90	► Khai thác khoáng sản
3	Công ty CP Giống vật nuôi Hà Nội	37,63	37,63	► Chăn nuôi gia súc
4	Công ty CP Genestory	47,11	47,11	► Nghiên cứu, phát triển công nghệ
5	Công ty CP Quỹ đầu tư mạo hiểm VinVentures	28,00	28,00	► Tư vấn đầu tư
6	Công ty CP In Sách Việt Nam	27,76	18,13	► In ấn
7	Công ty TNHH Công nghệ và Dịch vụ V-Smart	49,00	25,90	► Dịch vụ trung gian thanh toán
8	Công ty CP Phát Triển Công Nghệ VinTech	30,00	29,40	► Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản MV1 Việt Nam	1.142.387	2.593.324
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam	900.333	2.081.434
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	614.958	614.958
Hối phiếu nhận nợ	454.227	2.076.411
Hợp đồng đầu tư	-	1.958.365
Prologium Holdings Ltd	1.298.500	1.303.850
Công ty CP Phát triển NVY Việt Nam	2.326.779	2.326.779
Công ty CP VYHT	2.836.345	2.836.345
Công ty Cổ phần Năng lượng VinEnergo	-	5.383.650
Công ty Cổ phần VinEnergo Holding	15.185.385	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đường sắt Cao tốc VinSpeed	4.500.000	4.500.000
Công ty Cổ phần GSM VN Holding	2.170.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Ngọc Viễn Đông	521.072	521.072
Công ty CP Kinh doanh bất động sản S-Vin Việt Nam	363.621	363.621
Các hợp đồng hợp tác đầu tư	7.350.337	13.969.410
StoreDot Ltd	-	937.268
Các khoản đầu tư khác	1.596.946	3.023.958
TỔNG CỘNG	**41.260.890**	**44.490.445**

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: Triệu VND

	CTCP VinWonders Nha Trang	*CTCP Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81*	*CTCP Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa*	*Các công ty con khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	2.892.377	1.077.557	623.933	4.366.147	8.960.014
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	(58.539)	(58.539)
Số dư cuối kỳ	2.892.377	1.077.557	623.933	4.307.608	8.901.475
Phân bổ lũy kế					
Số dư đầu kỳ	532.077	198.225	114.778	4.158.940	5.004.020
Phân bổ trong kỳ	216.156	80.529	46.628	63.132	406.445
Giảm trong kỳ	-	-	-	(38.681)	(38.681)
Số dư cuối kỳ	748.233	278.754	161.406	4.183.391	5.371.784
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	2.360.300	879.332	509.155	207.207	3.955.994
Số dư cuối kỳ	2.144.144	798.803	462.527	124.217	3.529.691

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 chủ yếu bao gồm các khoản người mua trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn; khoản ứng trước cho mục đích thực hiện hợp đồng xây dựng và người mua trả tiền trước cho các hoạt động kinh doanh khác.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.989.022	11.236.501
Thuế giá trị gia tăng	14.357.877	5.173.348
Thuế thu nhập cá nhân	885.460	510.210
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	28.175.554	13.880.502
Thuế và các khoản phải nộp khác	1.009.400	4.324.687
TỔNG CỘNG	**65.417.313**	**35.125.248**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản, các tài sản khác và trích trước chi phí phát triển các bất động sản đã được bàn giao	87.939.113	73.243.068
Chi phí bán hàng trích trước	10.849.431	15.161.890
Chi phí lãi vay và lãi cọc trích trước	4.853.940	3.830.336
Các khoản chi phí phải trả khác	9.703.712	6.418.102
TỔNG CỘNG	**113.346.196**	**98.653.396**

21. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Ngắn hạn		
Doanh thu chờ phân bổ từ hoạt động giáo dục	4.952.445	3.353.801
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ khách sạn và giải trí	221.339	400.409
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	245.836	233.167
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ khác	2.623.478	3.067.538
TỔNG CỘNG	**8.043.098**	**7.054.915**
Dài hạn		
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ bảo hành mở rộng, thuê pin xe điện và các dịch vụ liên quan khác	967.546	3.805.452
Doanh thu chờ phân bổ từ hoạt động tổng thầu xây dựng	490.199	490.199
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ khách sạn và giải trí	433.690	436.466
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	192.044	210.895
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ khác	669.392	579.270
TỔNG CỘNG	**2.752.871**	**5.522.282**

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và các thỏa thuận khác	223.788.720	53.790.199
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản	47.677.181	41.134.809
Các khoản phải trả khác liên quan đến đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	11.458.226	10.143.393
Phải trả theo Thư tín dụng	27.789	3.984.711
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	4.407.319	2.839.256
Quỹ bảo trì căn hộ	2.711.931	2.273.528
Phải trả khác	11.697.580	8.344.888
TỔNG CỘNG	**301.768.746**	**122.510.784**
Dài hạn		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	178.571.720	107.880.521
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản	10.577.268	10.577.268
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	519.233	754.133
Phải trả dài hạn khác	389.339	3.873.808
TỔNG CỘNG	**190.057.560**	**123.085.730**

23. VAY VÀ NỢ

23.1 Vay và nợ ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

		Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Vay ngắn hạn		70.865.093	68.191.514
- Vay hạn mức tín dụng		*67.700.581*	*68.191.514*
- Vay ngắn hạn khác		*3.164.512*	-
Vay dài hạn đến hạn trả	23.2.1	19.504.785	18.463.680
Trái phiếu ngắn hạn	23.2.2	17.236.821	12.721.783
Trái phiếu đến hạn trả	23.2.2	28.766.704	26.580.081
Trái phiếu hoán đổi ngắn hạn	23.3	-	3.081.207
Nợ thuê tài chính đến hạn trả		31.111	107.902
TỔNG CỘNG		**136.404.514**	**129.146.167**

23.2

Đơn vị tính: Triệu VND

		Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Vay dài hạn	23.2.1	133.298.359	127.043.464
Trái phiếu phát hành	23.2.2	120.113.927	82.279.936
Nợ thuê tài chính dài hạn		83.121	31.465
TỔNG CỘNG		**253.495.407**	**209.354.865**

23.2.1 Vay dài hạn

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

Bên cho vay	*Nguyên tệ*	*Số cuối kỳ (Triệu VND)*	*Ngày đáo hạn*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	18.378.652	Từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 7 năm 2032
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		*(3.551.692)*	
Ngân hàng TMCP Tiên phong	VND	3.299.774	Tháng 12 năm 2027
Ngân hàng TMCP Quân Đội	VND	6.532.524	Từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 11 năm 2030
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		*(406.250)*	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	1.427.256	Từ tháng 1 năm 2027 đến tháng 5 năm 2045
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		*(8.431)*	
Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam	VND	1.588.807	Từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 4 năm 2036
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		*(192.737)*	
Công ty Tài chính Tổng hợp Cổ phần Điện lực	VND	1.000.000	Tháng 12 năm 2027
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	2.819.511	Từ tháng 10 năm 2026 đến tháng 12 năm 2035
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		*(79.430)*	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	1.060.021	Từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 11 năm 2033
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		*(511.743)*	
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt	VND	223.093	Từ tháng 12 năm 2026 đến tháng 9 năm 2030
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		*(62.930)*	
Woori Bank - Singapore	USD	1.546.049	Tháng 10 năm 2028
Central Bank	INR	3.653.644	Từ tháng 9 năm 2027 đến tháng 12 năm 2034
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		*(37.165)*	

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

23.2.1 Vay dài hạn (tiếp theo)

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

Bên cho vay	*Nguyên tệ*	*Số cuối kỳ (Triệu VND)*	*Ngày đáo hạn*
Cargill Financial Services International	USD	8.406.193	Từ tháng 7 năm 2028 đến tháng 7 năm 2029
Khoản vay hợp vốn 1	USD	4.899.940	Tháng 12 năm 2026
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		*(4.899.940)*	
Khoản vay hợp vốn 2	USD	5.047.041	Từ tháng 10 năm 2027 đến tháng 10 năm 2030
Khoản vay hợp vốn 3	USD	5.806.111	Từ tháng 5 năm 2027 đến tháng 5 năm 2029
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		*(1.194.620)*	
Khoản vay hợp vốn 4	USD	2.577.415	Từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 11 năm 2028
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		*(455.686)*	
Khoản vay hợp vốn 5	VND	380.792	Từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 11 năm 2028
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		*(66.342)*	
Khoản vay hợp vốn 6	USD	3.395.232	Từ tháng 1 năm 2027 đến tháng 4 năm 2031
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		*(778.950)*	
Khoản vay hợp vốn 7	VND	21.400.000	Từ tháng 8 năm 2027 đến tháng 7 năm 2030
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		*(1.280.000)*	
Khoản vay hợp vốn 8	VND	19.500.000	Từ tháng 10 năm 2027 đến tháng 9 năm 2030
Khoản vay hợp vốn 9	USD	3.810.721	Từ tháng 9 năm 2027 đến tháng 9 năm 2028
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		*(973.875)*	
Khoản vay hợp vốn 10	USD	2.564.049	Tháng 9 năm 2027
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		*(2.564.049)*	
Khoản vay hợp vốn 11	IDR	1.299.674	Từ tháng 12 năm 2026 đến tháng 4 năm 2032
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		*(68.396)*	
Khoản vay hợp vốn 12	USD	5.190.082	Tháng 4 năm 2032
Khoản vay hợp vốn 13	VND	6.300.000	Từ tháng 10 năm 2028 đến tháng 7 năm 2031
Khoản vay hợp vốn 14	USD	4.791.015	Từ tháng 3 năm 2028 đến tháng 9 năm 2031
Một số đối tác doanh nghiệp	VND	15.905.548	Từ tháng 1 năm 2027 đến tháng 7 năm 2028
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		*(2.372.549)*	
TỔNG CỘNG		**152.803.144**	
Trong đó:			
Vay dài hạn		*133.298.359*	
Vay dài hạn đến hạn trả		*19.504.785*	

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

23.2.1 Vay dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết lãi suất các khoản vay dài hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

Khoản vay	*Nguyên tệ*	*Lãi suất*
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi theo từng giai đoạn
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định
Khoản vay có tài sản đảm bảo và không có hợp đồng hoán đổi lãi suất thả nổi thành lãi suất cố định	USD	Lãi suất thả nổi theo từng giai đoạn
Khoản vay có tài sản đảm bảo và có lãi suất thả nổi được hoán đổi thành lãi suất cố định (đồng thời có tỷ giá giao dịch cố định) theo hợp đồng hoán đổi	USD	Lãi suất cố định
Khoản vay có tài sản đảm bảo	INR	Lãi suất thả nổi theo từng giai đoạn
Khoản vay có tài sản đảm bảo	IDR	Lãi suất thả nổi theo từng giai đoạn

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

23.2.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	*Số cuối kỳ (Triệu VND)*	*Kỳ hạn*	*Lãi suất*
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương	78.388.275	Từ 2 đến 5 năm	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 9,275% đến 12,5%/năm; Lãi suất cố định từ 11% đến 12%/năm
Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả	*(13.050.952)*		
Công ty Cổ phần Chứng Khoán HDB	27.446.199	Từ 2 đến 3 năm	Lãi suất cố định 12,5%/năm
Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả	*(9.864.669)*		
Công ty Chứng khoán Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	27.653.861	2 năm	Lãi suất cố định 11%/năm; Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ 12%/năm
Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả	*(5.851.083)*		
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	4.808.408	3 năm	Lãi suất cố định 12% đến 12.5%/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán LPS	4.747.415	3 năm	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ 12.5%/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	4.851.637	5 năm	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ 12%/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán TPB	2.984.836	2 năm	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ 11%-12%/năm
Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả	-		
Ngân hàng The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited; Deutsche Bank AG, Singapore Branch và Barclays Bank PLC	8.289.501	5 năm (*)	Lãi suất cố định 5,5%/năm
Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả	*(8.289.501)*		
Ngân hàng The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited; Deutsche Bank AG, Singapore Branch và Barclays Bank PLC	8.947.320	5 năm (*)	Lãi suất cố định 5,5%/năm
Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả	*(8.947.320)*		
TỔNG CỘNG	**166.117.452**		
Trong đó:			
Trái phiếu dài hạn	*120.113.927*		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*28.766.704*		
Trái phiếu ngắn hạn	*17.236.821*		

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ vay nợ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 bao gồm:
- Một số hàng tồn kho, tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư, tài sản xây dựng cơ bản dở dang và lợi tức gắn liền với một số hàng tồn kho;
- Số dư tài khoản dự phòng trả nợ tại Ngân hàng Quản lý Tài khoản nước ngoài; khoản bảo lãnh thanh toán bởi một ngân hàng tại Việt Nam; và tài khoản tiền gửi mở tại một số ngân hàng thương mại;
- Một số cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Công ty;
- Một số cổ phiếu của Công ty liên kết được nắm giữ bởi Công ty;
- Một số cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi một số bên liên quan;
- Một số tài sản của một số công ty liên kết của Tập đoàn;
- Thư tín dụng dự phòng phát hành bởi một số ngân hàng thương mại.

(*) Trái chủ nắm giữ khoản các trái phiếu này có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của 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.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	*Thặng dư vốn*	*Vốn khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Cổ phiếu mua lại của chính mình*	*Chênh lệch tỷ giá hối đoái*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025									
Số đầu kỳ	**38.785.833**	**40.308.020**	**15.306.530**	**(1.344.123)**	**(235.621)**	**107.845**	**44.468.350**	**16.437.647**	**153.834.481**
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	-	6.678.038	887.102	7.565.140
- Tăng vốn	18.931	(18.931)	-	-	-	-	-	-	-
- Bán công ty con	-	-	-	-	-	-	917.783	102.880	1.020.663
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất kiểm soát	-	46.004	-	-	-	-	449.894	(733.949)	(238.051)
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	1.949.028	1.949.028
- Cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(2.543.381)	(2.543.381)
- Thay đổi khác	-	-	-	-	220.157	10.000	(8.675)	94.537	316.019
Số cuối kỳ	**38.804.764**	**40.335.093**	**15.306.530**	**(1.344.123)**	**(15.464)**	**117.845**	**52.505.390**	**16.193.864**	**161.903.899**
Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026									
Số đầu kỳ	**77.334.919**	**2.037.169**	**15.306.530**	**(1.344.123)**	**(163.385)**	**117.845**	**54.277.387**	**3.922.593**	**151.488.935**
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	-	38.342.083	5.322.685	43.664.768
- Tăng vốn	286.945	(286.945)	-	-	-	-	-	-	-
- Bán công ty con	-	-	-	-	416.407	-	(1.331.462)	431.082	(483.973)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát	-	2.226.710	-	-	-	-	3.067.943	12.154.487	17.449.140
- Chuyển đổi trái phiếu	-	1.706.509	-	629.410	-	-	-	-	2.335.919
- Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	28.611.590	-	-	-	(28.611.590)	-	-
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	28.006.930	28.006.930
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(7.245.038)	(7.245.038)
- Thay đổi khác	-	-	-	-	525.546	10.000	(7.171)	574.340	1.102.715
Số cuối kỳ	**77.621.864**	**5.683.443**	**43.918.120**	**(714.713)**	**778.568**	**127.845**	**65.737.190**	**43.167.079**	**236.319.396**

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025 (Trình bày lại)*
Tổng doanh thu	**150.595.569**	**39.074.136**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*98.487.569*	*7.766.858*
Doanh thu hoạt động sản xuất	*36.705.029*	*17.688.010*
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	*3.582.576*	*3.122.250*
Doanh thu cung cấp hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan	*1.527.142*	*1.407.379*
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	*1.763.540*	*1.351.492*
Doanh thu khác	*8.529.713*	*7.738.147*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**(16.608)**	**(7.920)**
Doanh thu thuần	**150.578.961**	**39.066.216**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*98.487.569*	*7.766.858*
Doanh thu hoạt động sản xuất	*36.704.563*	*17.684.885*
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	*3.566.434*	*3.117.455*
Doanh thu cung cấp hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan	*1.527.142*	*1.407.379*
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	*1.763.540*	*1.351.492*
Doanh thu khác	*8.529.713*	*7.738.147*

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025*
Lãi tiền gửi, cho vay và các khoản đặt cọc	1.810.415	1.837.391
Lãi chênh lệch tỷ giá	569.666	276.293
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính và chuyển nhượng công ty con	2.800.837	30.920.267
Thu nhập tài chính khác	730.740	471.248
TỔNG CỘNG	**5.911.658**	**33.505.199**

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025 (Trình bày lại)*
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	37.048.677	3.516.983
Giá vốn hoạt động sản xuất	51.138.348	30.118.102
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	2.479.126	2.366.633
Giá vốn cung cấp hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan	1.528.167	1.333.206
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	1.377.349	1.130.615
Giá vốn khác	7.559.917	6.106.960
TỔNG CỘNG	**101.131.584**	**44.572.499**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025*
Chi phí đi vay	10.492.132	8.185.152
Chi phí phát hành trái phiếu	550.334	842.006
Lỗ chênh lệch tỷ giá	468.166	467.255
Chi phí tài chính khác	7.324.866	3.789.331
TỔNG CỘNG	**18.835.498**	**13.283.744**

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025 (Trình bày lại)*
Thu nhập khác	**7.520.958**	**470.969**
Nhận tài trợ	7.007.839	-
Thu nhập khác	513.119	470.969
Chi phí khác	**2.855.652**	**1.481.308**
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán và xóa sổ tài sản cố định	68.365	594.194
Chí phí phạt hợp đồng và phạt khác	390.180	419.147
Chi phí khác	2.397.107	467.967
GIÁ TRỊ THUẦN	**4.665.306**	**(1.010.339)**

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2026	*Quý III năm 2025*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.548.388	1.180.051
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(372.166)	(181.012)
TỔNG CỘNG	**7.176.222**	**999.039**

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số tiền Triệu VND*
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch Tập đoàn	Tài trợ cho công ty con của Tập đoàn	19.500.000
		Nhận chuyển nhượng cổ phần	30.826.000
		Đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần	1.290.984
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Lãi cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.764.269
		Doanh thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	87.361
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	665.001
		Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư kinh doanh	130.000
		Lãi cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	315.819
		Doanh thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	70.645
Công ty GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Doanh thu từ bán hàng	11.322.192
		Góp vốn	730.000
Công ty Cổ phần Năng lượng VinEnergo	Chịu sự kiểm soát chung	Góp vốn	9.801.735
		Doanh thu từ bán hàng	204.957

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

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

Trong kỳ, Tập đoàn cung cấp và sử dụng dịch vụ từ các bên liên quan theo mức giá trên thị trường, đồng thời không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2025: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

Các khoản phải thu và phải trả lớn với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số tiền Triệu VND*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.930.767
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	75.949
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	176.496
Công ty V-Green	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	79.918
Bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	137.249
			7.400.379
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ Phần Phát triển Trạm sạc V-Green	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ chi hộ	442.138
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	412.019
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu lãi cọc hợp tác kinh doanh	151.176
Bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	71.925
			1.077.258

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số tiền Triệu VND*
Phải thu dài hạn khác			
Công ty Cổ Phần Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	92.706
			92.706
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
Công ty Cổ Phần Vincom Retail	Công ty liên kết	Đầu tư vào BCC	2.951.077
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Đầu tư vào BCC	2.721.628
			5.672.705
Tài sản ngắn hạn khác			
Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư kinh doanh	25.200.000
			25.200.000
Tài sản dài hạn khác			
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch Tập đoàn	Đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần	1.290.984
			1.290.984
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ Phần Phát triển Trạm sạc V-Green	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả liên quan đến cung cấp hàng hóa & dịch vụ	90.253
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải trả liên quan đến cung cấp hàng hóa & dịch vụ	92.252
Công ty GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả liên quan đến cung cấp hàng hóa & dịch vụ	16.557
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải trả liên quan đến cung cấp hàng hóa & dịch vụ	4.658
			203.720

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số tiền Triệu VND*
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Cổ đông lớn của Công ty con	Cổ đông lớn của Công ty con	Lãi vay phải trả	234.752
			234.752
Chi phí phải trả dài hạn			
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Chi phí lãi cọc phải trả	304.477
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Chi phí lãi cọc phải trả	285.574
			590.051
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty V-Green	Chịu sự kiểm soát chung	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.315.085
			3.315.085
Phải trả dài hạn khác			
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	11.042.615
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án bất động sản	10.383.168
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	8.887.190
Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Nhận đặt cọc cho hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản	194.100
			30.507.073
Vay dài hạn			
Cổ đông lớn của Công ty con	Cổ đông lớn của Công ty con	Vay dài hạn	908.000
			908.000

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

- Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Tập đoàn cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;

- Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan tại các khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn;

- Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khám, chữa bệnh và các dịch vụ liên quan khác tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec và Phòng khám Đa khoa Quốc tế Vinmec;

- Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan tại hệ thống giáo dục Vinschool, Brighton và VinUni của Tập đoàn;

- Hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan: bao gồm hoạt động sản xuất và kinh doanh ô tô, xe máy và một số sản phẩm và dịch vụ liên quan khác; và

- Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng; cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản; kinh doanh chuyển nhượng bất động sản; cung cấp dịch vụ công nghệ thông tin và các dịch vụ khác.

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

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

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

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

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

Đơn vị tính: Triệu VND

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	*Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan*	*Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan*	*Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan*	*Hoạt động sản xuất và các dịch vụ liên quan*	*Hoạt động kinh doanh khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu thuần								
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	225.674.289	10.745.847	4.688.955	5.162.541	97.883.857	28.343.882	-	372.499.371
Doanh thu thuần giữa các bộ phận (1)	-	140.284	160.610	4.288	130.969	7.813.206	(8.249.357)	-
Tổng doanh thu thuần	**225.674.289**	**10.886.131**	**4.849.565**	**5.166.829**	**98.014.826**	**36.157.088**	**(8.249.357)**	**372.499.371**
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Khấu hao và hao mòn	453.937	2.819.424	500.447	373.678	13.202.547	2.022.450	-	19.372.483
Phần được chia từ lỗ của công ty liên kết và liên doanh	-	-	-	-	(26.520)	813.262	-	786.742
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận	**132.011.406**	**942.602**	**(1.008.524)**	**(229.934)**	**(69.232.401)**	**1.711.151**	**85.322**	**64.279.622**
Thu nhập thuần không phân bổ (2)	-	-	-	-	-	-	-	**56.488**
Tài sản và công nợ								
Tài sản theo bộ phận	**1.187.195.205**	**86.743.533**	**13.751.630**	**33.610.623**	**143.914.688**	**199.361.560**	**(240.738.134)**	**1.423.839.105**
Tài sản không phân bổ (3)	-	-	-	-	-	-	-	**195.373.506**
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	**537.871.114**	**9.430.746**	**2.643.303**	**7.037.979**	**100.998.325**	**481.246.433**	**(240.738.134)**	**898.489.766**
Tổng nợ phải trả không phân bổ (4)	-	-	-	-	-	-	-	**484.403.449**
Các thông tin bộ phận khác								
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	-	-	-	-	-	9.739.581	-	9.739.581
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	14.068.205	12.323.201	2.366.395	6.290.687	30.593.067	14.833.497	-	80.475.052

32. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 của báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ này. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: Triệu VND

	31 tháng 12 năm 2025 (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*31 tháng 12 năm 2025 (được trình bày lại)*
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT			
Tiền	35.989.397	(546.678)	35.442.719
Các khoản tương đương tiền	37.552.845	(769.003)	36.783.842
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	8.254.830	18.474.606	26.729.436
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(96.192)	(96.192)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	8.438.394	(8.438.394)	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	35.747.342	(541.757)	35.205.585
Phải thu ngắn hạn khác	139.625.305	(9.494.455)	130.130.850
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(796.094)	96.192	(699.902)
Tài sản ngắn hạn khác	88.155.588	1.315.681	89.471.269
Phải thu về cho vay dài hạn	1.546.164	(1.546.164)	-
Phải thu dài hạn khác	18.734.535	(13.969.410)	4.765.125
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	30.521.035	13.969.410	44.490.445
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	368.150	1.546.164	1.914.314
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	8.218	8.218
Chi phí phải trả ngắn hạn	98.844.756	(191.360)	98.653.396
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	5.522.282	2.105.783	7.628.065
Phải trả ngắn hạn khác	124.433.425	(1.922.641)	122.510.784
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	114.000.484	15.145.683	129.146.167
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	221.419.341	(12.064.476)	209.354.865
Trái phiếu chuyển đổi	3.081.207	(3.081.207)	-

Đơn vị tính: Triệu VND

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 (được trình bày lại)*
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT			
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	169.636.109	(1.706.091)	167.930.018
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	154.280.423	(8.012.846)	146.267.577
Lãi/(lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	384.250	384.250
Doanh thu hoạt động tài chính	39.893.819	12.955	39.906.774
Chi phí tài chính	31.308.179	6.205.293	37.513.472
Chi phí bán hàng	15.900.185	(489.340)	15.410.845
Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.720.692	274.702	12.995.394
Thu nhập khác	24.718.895	(731.945)	23.986.950
Chi phí khác	5.359.485	(18.640)	5.340.845

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

Ngoài sự kiện nêu trên, không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Tập đoàn và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn.

Phê duyệt ngày 30 tháng 10 năm 2026

Văn Thị Hải Hà Người lập	Nguyễn Thị Thu Hiền Kế toán trưởng	Nguyễn Việt Quang Tổng Giám đốc

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 9 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	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
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

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
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
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,	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
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

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
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
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,	Sản xuất pin và ắc quy

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
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
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
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

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
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
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

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
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
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	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
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

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
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
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

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
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
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
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

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
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
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

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
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
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
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 (Trình bày lại)	Chênh lệch	%	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026
01	**Tổng doanh thu**	**150.595.569**	**39.074.136**	**111.521.433**	**285%**	**372.563.984**
02	Các khoản giảm trừ	16.608	7.920	8.688		64.613
10	**Doanh thu thuần**	**150.578.961**	**39.066.216**	**111.512.745**	**285%**	**372.499.371**
11	Giá vốn hàng bán	101.131.584	44.572.499	56.559.085	127%	267.618.311
20	**Lợi nhuận gộp**	**49.447.377**	**(5.506.283)**	**54.953.660**	**998%**	**104.881.060**
22	Doanh thu tài chính	5.911.658	33.505.199	(27.593.541)	-82%	31.196.888
23	Chi phí tài chính	18.835.498	13.283.744	5.551.754	42%	47.508.726
24	*- Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu*	*11.042.466*	*9.027.158*	*2.015.308*	*22%*	*28.830.387*
25	Chi phí bán hàng	4.658.503	5.629.076	(970.573)	-17%	26.164.414
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.876.626	4.269.305	2.607.321	61%	16.836.257
27	Phần lãi trong công ty liên kết	282.305	217.925	64.380	30%	786.742
30	**Lợi nhuận thuần**	**25.270.713**	**5.034.716**	**20.235.997**	**402%**	**46.355.293**
31	Thu nhập khác	7.520.958	470.969	7.049.989	1497%	22.201.010
32	Chi phí khác	2.855.652	1.481.308	1.374.344	93%	4.220.193
40	**Lãi/(Lỗ) khác**	**4.665.306**	**(1.010.339)**	**5.675.645**	**562%**	**17.980.817**
50	**Tổng lợi nhuận trước thuế**	**29.936.019**	**4.024.377**	**25.911.642**	**644%**	**64.336.110**
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.548.388	1.180.051	6.368.337	540%	21.393.019
52	Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(372.166)	(181.012)	(191.154)	-106%	(721.677)
60	**Lợi nhuận sau thuế**	**22.759.797**	**3.025.338**	**19.734.459**	**652%**	**43.664.768**
61	LN sau thuế của công ty mẹ	22.354.112	640.184	21.713.928	3392%	38.342.083
62	LN sau thuế của cổ đông không kiểm soát	405.685	2.385.154	(1.979.469)	-83%	5.322.685
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu					5.045

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>

Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp KQKD giữa hai kỳ báo cáo biến động từ 10% trở lên:

Doanh thu thuần tăng 285% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng doanh thu bất động sản và doanh thu hoạt động sản xuất. Giá vốn hàng bán tăng tương ứng với doanh thu.

Doanh thu tài chính giảm 82% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính và chuyển nhượng khoản đầu tư.

Chi phí tài chính tăng 42% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng chi phí tài chính khác.

Chi phí bán hàng giảm so với cùng kỳ năm trước do giảm chi phí dự phòng bảo hành sản phẩm.

Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 61% chủ yếu do tăng chi phí tài trợ.

Phần lãi trong công ty liên kết tăng so với cùng kỳ do kết quả kinh doanh của công ty liên kết tăng.

Lãi khác tăng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng thu nhập từ tài trợ.

Chi phí thuế TNDN hiện hành tăng so với cùng kỳ năm trước tương ứng với tăng lợi nhuận từ bất động sản.

Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tăng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do chênh lệch tạm thời trong kỳ.

Phê duyệt ngày 30 tháng 10 năm 2026



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc