

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ IV NĂM 2025

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán 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 - 58
<u>Phụ lục:</u>	
Cơ cấu tổ chức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	59 - 68
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	69 - 70

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 76 được cấp ngày 23 tháng 12 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2007 theo Quyết định số 106/QĐ-TTGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 7 tháng 9 năm 2007.

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

Công ty có trụ sở chính tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, 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 Bến Nghé, Quận 1, 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
Bà Chun Chae Rhan	Thành viên

Miễn nhiệm ngày 25 tháng 2 năm 2025

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Việt Quang

Tổng Giám đốc

Bà Mai Hương Nội

Phó Tổng Giám đốc

Ông Phạm Văn Khương

Phó Tổng Giám đốc

Miễn nhiệm ngày 9 tháng 8 năm 2025

Bà Dương Thị Hoàn

Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm 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 IV năm 2025.

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 giai đoạn tài chính 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 IV năm 2025.

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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc: 



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 1 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		660.924.812	396.479.911
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	73.526.497	42.582.366
111	1. Tiền		35.973.652	32.332.352
112	2. Các khoản tương đương tiền		37.552.845	10.250.014
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	8.253.330	8.718.884
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	3.628.250
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		8.253.330	5.090.634
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		257.058.692	190.046.565
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	36.402.582	29.080.916
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		84.801.731	40.937.213
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	8.438.394	1.478.525
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	128.162.283	119.255.260
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(746.298)	(705.349)
140	IV. Hàng tồn kho	9	206.993.940	114.090.183
141	1. Hàng tồn kho		218.339.351	127.068.459
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(11.345.411)	(12.978.276)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		115.092.353	41.041.913
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	4.611.318	4.592.399
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		13.593.943	10.199.557
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		250.707	312.596
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	96.636.385	25.937.361

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		460.532.216	440.123.992
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		21.114.307	82.564.248
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		703.406	1.631.637
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7	1.546.164	23.359.127
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	18.864.737	57.573.484
220	II. Tài sản cố định		194.150.775	182.943.333
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	157.491.850	145.305.970
222	Nguyên giá		228.933.723	196.866.872
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(71.441.873)	(51.560.902)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		240.471	226.253
225	Nguyên giá		403.335	386.311
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(162.864)	(160.058)
227	3. Tài sản cố định vô hình	13	36.418.454	37.411.110
228	Nguyên giá		68.903.858	61.376.309
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(32.485.404)	(23.965.199)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	19.714.879	13.033.418
231	1. Nguyên giá		23.036.161	16.005.296
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(3.321.282)	(2.971.878)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		131.527.306	113.358.029
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	131.527.306	113.358.029
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		39.623.386	27.060.860
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.1	10.437.972	9.221.746
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	32.104.649	19.388.427
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(3.288.885)	(1.588.779)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		369.650	39.466
260	VI. Tài sản dài hạn khác		54.401.563	21.164.104
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	9.249.236	8.641.393
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.846.308	2.430.622
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	39.350.025	5.574.675
269	4. Lợi thế thương mại	17	3.955.994	4.517.414
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.121.457.028	836.603.903

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		970.001.804	682.769.422
310	I. Nợ ngắn hạn		592.409.830	505.292.040
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		59.654.900	45.035.056
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	139.356.585	138.374.890
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	35.027.873	32.757.658
314	4. Phải trả người lao động		2.126.961	2.075.846
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	102.764.778	61.580.081
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	4.887.201	4.330.490
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	122.526.265	119.603.634
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23.1	113.955.484	95.189.145
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		12.109.783	6.345.240
330	II. Nợ dài hạn		377.591.974	177.477.382
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn		1.137.077	-
333	2. Chi phí phải trả dài hạn		2.602.304	648.257
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	5.504.721	4.368.280
337	4. Phải trả dài hạn khác	22	124.731.424	28.410.070
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23.2	221.434.236	129.041.914
339	6. Trái phiếu hoán đổi	23.3	3.081.207	3.688.998
341	7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		2.364.248	2.257.717
342	8. Dự phòng phải trả dài hạn		16.736.757	9.062.146

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		151.455.224	153.834.481
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	151.455.224	153.834.481
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		77.334.919	38.785.833
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		77.060.310	38.236.616
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		274.609	549.217
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.804.938	40.308.020
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		15.306.530	15.306.530
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.344.123)	(1.344.123)
417	5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(252.474)	(235.621)
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		117.845	107.845
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		55.668.366	44.468.350
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		44.459.675	14.099.160
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		11.208.691	30.369.190
429	8. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		2.819.223	16.437.647
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.121.457.028	836.603.903

Văn Thị Hải Hà
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 năm 2026

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2025.

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Năm nay	Năm trước
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	163.172.673	62.156.465	332.808.782	189.090.599
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	13.272	4.058	38.440	22.559
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	163.159.401	62.152.407	332.770.342	189.068.040
11	4. Giá vốn hàng bán	26	126.151.720	52.964.454	280.432.143	161.767.222
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.2	37.007.681	9.187.953	52.338.199	27.300.818
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	10.604.897	10.112.054	50.498.716	47.925.492
22	7. Chi phí tài chính	27	16.517.839	7.714.717	47.826.018	31.208.095
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		8.221.721	6.919.631	29.001.297	22.980.044
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	16	609.584	163.184	1.138.193	848.773
25	9. Chi phí bán hàng		12.699.153	5.937.317	28.599.338	18.053.919
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		5.382.229	4.861.211	18.102.921	15.148.307
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		13.622.941	949.946	9.446.831	11.664.762
31	12. Thu nhập khác	28	361.606	5.732.844	25.080.501	10.068.646
32	13. Chi phí khác	28	2.867.712	1.235.905	8.227.197	4.994.702
40	14. Lãi/(lỗ) khác	28	(2.506.106)	4.496.939	16.853.304	5.073.944
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		11.116.835	5.446.885	26.300.135	16.738.706
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	7.162.558	3.463.508	14.442.849	12.913.575
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29	372.955	775.862	710.824	(1.450.927)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		3.581.322	1.207.515	11.146.462	5.276.058
	Trong đó:					
61	- Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của công ty mẹ	24	6.768.417	2.192.432	13.446.455	11.903.028
62	- Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24	(3.187.095)	(984.917)	(2.299.993)	(6.626.970)

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Năm nay	Năm trước
70	19. Lãi(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu				3.271	3.045



Văn Thị Hải Hà
Người lập

Ngày 30 tháng 1 năm 2026





Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng

Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		26.300.135	16.738.706
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao, hao mòn và lãi từ giao dịch mua rẻ		32.297.459	22.627.124
3	Thay đổi các khoản dự phòng		13.547.345	10.427.372
4	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá		2.003.175	2.567.767
5	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(47.251.698)	(43.058.391)
6	Chi phí lãi vay		29.001.297	22.980.044
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		55.897.713	32.282.622
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(7.773.542)	(95.017.737)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(75.363.099)	(23.011.001)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải		141.518.743	145.453.938
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(719.830)	(2.666.968)
13	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		3.628.250	(450.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(24.906.981)	(23.899.300)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(17.646.326)	(11.845.057)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		74.634.928	20.846.497
	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		(87.104.176)	(48.567.437)
22	Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.229.197	3.258.753
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(32.515.163)	(30.459.458)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		46.736.842	15.675.808
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(138.408.884)	(37.678.330)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		55.944.307	79.148.667
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.726.261	1.778.910
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(150.391.616)	(16.843.087)

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		2.267.028	15.659.006
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(10.485.188)
33	Tiền thu từ đi vay		288.407.339	157.705.768
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(181.396.407)	(151.150.244)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính		-	(128.800)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(2.577.141)	(666.188)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		106.700.819	10.934.354
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		30.944.131	14.937.764
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		42.582.366	27.982.623
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(338.021)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	73.526.497	42.582.366



Văn Thị Hải Hà
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 năm 2026

1. THÔNG TIN 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 76 được cấp ngày 23 tháng 12 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2007 theo Quyết định số 106/QĐ-TTGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 7 tháng 9 năm 2007.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con bắt đầu từ thời điểm được chấp thuận là nhà đầu tư và thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cho đến thời điểm hoàn thiện và bán giao cho khách hàng. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con có thể kéo dài trên 12 tháng. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty và các công ty con 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 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”) sở hữu:

- ▶ 113 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.

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

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 Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán 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 ghi sổ kế toán và đơn vị tiền tệ trình bày báo cáo tài chính

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 năm nay 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 IV năm 2025.

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 bảng cân đối kế toán 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 bảng cân đối kế toán 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 bảng cân đối kế toán 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 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 2024 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm trước.

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 ngân hàng, 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 và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

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

Giá thành của hàng 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, cụ thể như sau:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, 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 tính theo giá 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 áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

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 gốc thành phẩm và bán thành phẩm áp dụng phương pháp bình quân gia quyền.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)***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 áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho.

Đối với các hàng tồn kho còn lại, Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào 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 tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà 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.

Tập đoàn tham gia góp vốn vào các hợp đồng hợp tác đầu tư trung tâm thương mại, trong đó các đối tác có quyền tham gia quản lý, vận hành, khai thác và kinh doanh các trung tâm thương mại này tại thời điểm tài sản đưa vào sử dụng. Theo đó, 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 các khoản phải thu khác trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm Tập đoàn bàn giao tài sản để đối tác vận hành và khai thác.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Chi phí sửa chữa lớn phát sinh trong năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất hoặc phân bổ dần tối đa không quá ba năm.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.5 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)**

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 bảng cân đối kế toán 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 bảng cân đối kế toán 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 bảng cân đối kế toán 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 sử dụng như dự kiến.

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc lâu dài được ghi nhận là tài sản cố định vô hình căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.7 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)**

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 vào 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 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; và
- ▶ 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.
- ▶ 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 đường thẳng 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 - 25 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

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

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.9 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán 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.

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 Chi phí đi vay

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

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

3.12 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước, chi phí trước hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả hoặc trích trước theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các khoản chi phí khác có thể được cân trừ với nghĩa vụ tiền thuê đất. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.13 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.

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, khoản đầu tư là công ty liên doanh, liên kết hoặc khoản đầu tư tài chính dài hạn của Tập đoàn và giao dịch mua công ty con được đánh giá là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, bên mua đánh giá lại khoản đầu tư trước đây theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát và ghi nhận phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

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

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

3.13 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 bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.14 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 bảng cân đối kế toán 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 và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. 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 căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

3.14 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 bảng cân đối kế toán 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 và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của các công ty liên doanh được ghi nhận vào quỹ. 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 công ty liên doanh được căn 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 và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào 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. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.16 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.

3.17 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.

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

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận 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 năm. Khoản dự phòng phải trả về chi phí dự phòng bảo hành cho công trình xây dựng và bất động sản đã bán được ghi nhận vào chi phí sản xuất chung. Hết thời hạn bảo hành công trình xây dựng, trường hợp số dự phòng phải trả về bảo hành cho công trình xây dựng và bất động sản đã lập lớn hơn chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch được hoàn nhập ghi vào thu nhập khác.

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

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.17 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 cũng như bảo hành cho 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 3.24.

3.18 Trái phiếu phát hành***Trái phiếu thường***

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Trái phiếu hoán đổi

Trái phiếu hoán đổi được phát hành bởi công ty con mà có thể được hoán đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty được ghi nhận toàn bộ là nợ phải trả và trình bày trên chỉ tiêu Trái phiếu hoán đổi (đối với trái phiếu hoán đổi dài hạn) hoặc chỉ tiêu Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (đối với trái phiếu hoán đổi dài hạn đến hạn trả) trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Trái phiếu hoán đổi được phát hành bởi Công ty mà có thể được hoán đổi thành một số lượng cổ 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 bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.19 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.

3.20 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 bảng cân đối kế toán 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.21 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Tập đoàn áp dụng hướng dẫn tại Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC để hạch toán 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 hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. 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.

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 3.27).

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 được quy đổi tương ứng theo tỷ giá mua và bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch vào ngày kết thúc kỳ kế toán;
- Doanh thu, thu nhập khác và các khoản chi phí được quy đổi theo tỷ giá tại ngày giao dịch, hoặc tỷ giá bình quân nếu tỷ giá bình quân chênh lệch không quá 2% so với tỷ giá tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái khi chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con cho mục đích hợp nhất được ghi nhận vào khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" thuộc nguồn vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi khoản đầu tư được thanh lý.

3.22 Vốn góp của chủ sở hữu***Cổ phiếu phổ thông***

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu ưu đãi

Cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu nếu Công ty không có nghĩa vụ phải mua lại cổ phiếu ưu đãi đó.

Cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả nếu bắt buộc 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.

Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành cổ phiếu quỹ, Tập đoàn ghi nhận phần chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá thực tế mua lại cổ phiếu vào thặng dư vốn cổ phần.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.23 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 việc phân chia cổ tức bằng tiền khi việc phân chia được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông. Tập đoàn ghi nhận việc phân chia cổ tức bằng cổ phiếu khi việc phân chia và phát hành thêm cổ phiếu được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. 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.

3.24 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.

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tập đoàn ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Tập đoàn không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- ▶ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- ▶ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- ▶ Tập đoàn ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.24 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

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 bảng cân đối kế toán 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.

3.25 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.

3.26 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

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

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

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 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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.27 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.

3.28 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.

3.29 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 cũng xác định hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn là trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Tập đoàn không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

3.30 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt	19.629	15.780
Tiền gửi ngân hàng	35.942.885	32.299.325
Tiền đang chuyển	11.138	17.247
Các khoản tương đương tiền	37.552.845	10.250.014
TỔNG CỘNG	73.526.497	42.582.366

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 1,6%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,9%/năm đến 5,75%/năm).

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị tính: Triệu VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
- Cổ phần	-	-	1.500.000	1.500.000	Dự phòng -
- Các khoản đầu tư khác	-	-	2.128.250	2.128.250	Dự phòng -
TỔNG CỘNG	-	-	3.628.250	3.628.250	-

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị tính: Triệu VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	8.253.330	8.253.330	5.090.634	5.090.634	
TỔNG CỘNG	8.253.330	8.253.330	5.090.634	5.090.634	

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng và trái phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 1,9% đến 7,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,5%/năm đến 7,2%/năm).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN TỪ KHÁCH HÀNG

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	13.334.444	13.451.812
Phải thu từ hoạt động sản xuất	12.720.764	9.346.581
Phải thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng	2.950.148	1.836.591
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	1.227.810	590.546
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ có liên quan	255.218	362.919
Phải thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	370.694	353.562
Phải thu khác	5.543.504	3.138.905
TỔNG CỘNG	36.402.582	29.080.916

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn:		
Các khoản cho vay các đối tác	8.438.394	1.478.525
TỔNG CỘNG	8.438.394	1.478.525
Dài hạn:		
Các khoản cho vay các đối tác	1.546.164	23.359.127
TỔNG CỘNG	1.546.164	23.359.127

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

8. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn:		
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và phải thu từ cho vay	5.082.087	3.425.090
Phải thu hợp đồng xây dựng chuyển giao	10.079.466	10.079.466
Tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư	14.602.608	27.033.653
Tạm ứng giải phóng mặt bằng	89.579.422	65.780.534
Phải thu khác	8.818.700	12.936.517
TỔNG CỘNG	128.162.283	119.255.260
Dài hạn:		
Tạm ứng giải phóng mặt bằng	-	48.000.000
Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	15.042.415	6.778.912
Phải thu khác	3.822.322	2.794.572
TỔNG CỘNG	18.864.737	57.573.484

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng	153.515.968	72.896.791
Bất động sản sẵn sàng để bán	8.728.652	11.413.938
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hoạt động sản xuất	4.671.272	4.372.141
Hàng mua đang đi đường	4.661.563	2.469.926
Nguyên vật liệu	22.088.672	18.753.857
Thành phẩm, hàng hóa từ hoạt động sản xuất	15.852.773	14.085.266
Hàng tồn kho khác	8.820.451	3.076.540
TỔNG CỘNG	218.339.351	127.068.459
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(11.345.411)	(12.978.276)
Giá trị thuần của hàng tồn kho	206.993.940	114.090.183

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	2.976.134	3.304.264
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.635.184	1.288.135
TỔNG CỘNG	4.611.318	4.592.399
Dài hạn:		
Chi phí thuê đất trả trước	5.529.753	4.713.050
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.546.485	1.993.482
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.172.998	1.934.861
TỔNG CỘNG	9.249.236	8.641.393

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC

Đây là các khoản đặt cọc cho mục đích phát triển các dự án tiềm năng và nhận chuyển nhượng cổ phần trong các đơn vị khác. Số dư tài sản ngắn hạn và dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	96.555.341	25.919.848
Tài sản ngắn hạn khác	81.044	17.513
TỔNG CỘNG	96.636.385	25.937.361
Dài hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	38.107.587	4.212.338
Đặt cọc cho mục đích thương mại	1.032.337	1.032.337
Tài sản khác	210.101	330.000
TỔNG CỘNG	39.350.025	5.574.675

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

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

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	83.455.099	102.820.987	6.397.533	1.380.092	2.813.161	196.866.872
Mua mới	52.150	4.385.305	2.293.525	191.901	263.714	7.186.595
Xây dựng mới	16.571.568	14.434.065	34.714	161.272	8.443	31.210.062
Thanh lý, nhượng bán	(197.127)	(2.735.491)	(574.290)	(153.356)	(29.476)	(3.689.740)
Giảm do thanh lý công ty con	-	(8.380)	-	-	-	(8.380)
Thay đổi khác	(965.385)	(934.573)	(286.683)	(131.955)	(313.090)	(2.631.686)
Số dư cuối kỳ	98.916.305	117.961.913	7.864.799	1.447.954	2.742.752	228.933.723
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu kỳ	13.516.611	33.592.287	1.814.782	815.075	1.822.147	51.560.902
Khấu hao trong kỳ	3.857.074	16.624.304	905.419	119.063	434.525	21.940.385
Thanh lý, nhượng bán	(41.131)	(689.249)	(225.774)	(52.899)	(15.631)	(1.024.684)
Giảm do thanh lý công ty con	-	(7.794)	-	-	-	(7.794)
Thay đổi khác	(294.958)	(566.639)	(68.900)	(20.138)	(76.301)	(1.026.936)
Số dư cuối kỳ	17.037.596	48.952.909	2.425.527	861.101	2.184.740	71.441.873
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu kỳ	69.938.488	69.228.700	4.582.751	565.017	991.014	145.305.970
Số dư cuối kỳ	81.878.709	69.009.004	5.439.272	586.853	578.012	157.491.850

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HIN

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

13. TÀI SẢN CỔ 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	564.979	4.490.606	53.624.004	2.696.720	61.376.309
Mua mới	-	379.013	68.387	74.472	521.872
Xây dựng mới	-	71.596	8.194.310	156.252	8.422.158
Giảm do bán công ty con	-	(50.442)	-	-	(50.442)
Thay đổi khác	10.277	(52.135)	(1.050.559)	(273.622)	(1.366.039)
Số dư cuối kỳ	575.256	4.838.638	60.836.142	2.653.822	68.903.858
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số dư đầu kỳ	170.895	2.601.055	20.391.624	801.625	23.965.199
Hao mòn trong kỳ	25.566	616.959	8.069.781	287.064	8.999.370
Giảm do bán công ty con	-	(12.611)	-	-	(12.611)
Thay đổi khác	-	(37.235)	(139.505)	(289.814)	(466.554)
Số dư cuối kỳ	196.461	3.168.168	28.321.900	798.875	32.485.404
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu kỳ	394.084	1.889.551	33.232.380	1.895.095	37.411.110
Số dư cuối kỳ	378.795	1.670.470	32.514.242	1.854.947	36.418.454

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

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	14.213.704	1.791.592	16.005.296
Xây dựng mới	7.780.868	785.995	8.566.863
Thanh lý, nhượng bán	(1.054.192)	(68.318)	(1.122.510)
Thay đổi khác	(502.998)	89.510	(413.488)
Số dư cuối kỳ	<u>20.437.382</u>	<u>2.598.779</u>	<u>23.036.161</u>
Giá trị hao mòn:			
Số dư đầu kỳ	1.682.377	1.289.501	2.971.878
Khấu hao trong kỳ	377.358	292.704	670.062
Thanh lý, nhượng bán	(263.334)	(24.125)	(287.459)
Thay đổi khác	(12.859)	(20.340)	(33.199)
Số dư cuối kỳ	<u>1.783.542</u>	<u>1.537.740</u>	<u>3.321.282</u>
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu kỳ	<u>12.531.327</u>	<u>502.091</u>	<u>13.033.418</u>
Số dư cuối kỳ	<u>18.653.840</u>	<u>1.061.039</u>	<u>19.714.879</u>

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu kỳ	113.358.029	93.511.565
Tăng do mua công ty con	2.714.306	2.189.462
Tăng trong kỳ	82.266.969	58.355.865
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(31.210.062)	(19.266.360)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(8.422.158)	(12.550.815)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(8.566.863)	(4.673.299)
Chuyển sang hàng tồn kho	(11.843.920)	(1.303.321)
Giảm do bán công ty con	(8.947)	(1.029.420)
Giảm khác	(6.760.048)	(1.875.648)
Số cuối kỳ	131.527.306	113.358.029

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

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
<i>Dự án</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Tổ hợp các dự án của Nhóm Công ty VinFast	18.934.709	14.788.097
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	9.812.375	13.859.363
Dự án Khu đô thị khu vực TP.HCM	20.004.316	19.280.591
Dự án Vinhomes City Royal	16.905.967	9.311.901

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	7.877.783	1.216.736	-	9.094.519
Công ty TNHH Giải pháp Năng Lượng Công nghệ cao V-G	1.166.003	(82.067)	-	1.083.936
Công ty TNHH Khai thác và chế biến đá Tường Phú	87.155	(58)	-	87.097
Công ty CP Giống vật nuôi Hà Nội	47.236	-	-	47.236
Công ty CP Genestory	36.136	(256)	-	35.880
Công ty CP Quỹ đầu tư mạo hiểm VinVentures	-	(942)	35.000	34.058
Công ty CP In Sách Việt Nam	5.210	-	-	5.210
Công ty TNHH Connexion Việt Nam	-	4.780	45.256	50.036
Công ty CP Aivicam	2.223	-	(2.223)	-
TỔNG CỘNG	9.221.746	1.138.193	78.033	10.437.972

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 Giải pháp Năng Lượng Công nghệ cao V-G	49,00	24,79	▶ Sản xuất pin và ắc quy
3	Công ty TNHH Khai thác và chế biến đá Tường Phú	40,00	19,31	▶ Khai thác khoáng sản
4	Công ty CP Giống vật nuôi Hà Nội	37,63	37,63	▶ Chăn nuôi gia súc
5	Công ty CP Genestory	47,11	47,11	▶ Nghiên cứu, phát triển công nghệ
6	Công ty CP Quỹ đầu tư mạo hiểm VinVentures	28,00	28,00	▶ Tư vấn đầu tư
7	Công ty CP In Sách Việt Nam	27,76	18,13	▶ In ấn
8	Công ty TNHH Connexion Việt Nam	49,00	48,99	▶ Dịch vụ trung gian thanh toán

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản MV1 Việt Nam	2.593.324	2.593.324
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam	2.081.434	2.081.434
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	614.958	614.958
Hối phiếu nhận nợ	2.076.411	2.010.640
Hợp đồng đầu tư	1.958.365	1.896.333
Prologium Holdings Ltd	1.303.850	1.262.550
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 CP Nghiên cứu Đầu tư và Phát triển Tương lai	1.583.614	-
Công ty Cổ phần Năng lượng VinEnergó	5.383.650	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đường sắt Cao tốc VinSpeed	4.500.000	-
StoreDot Ltd	937.268	937.268
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Ngọc Viễn Đông	521.072	521.072
Công ty TNHH ĐT Kinh doanh Thương mại Phát Lộc	342.076	342.076
Công ty CP Kinh doanh bất động sản S-Vin Việt Nam	363.621	363.621
Các khoản đầu tư khác	2.681.882	1.602.027
TỔNG CỘNG	32.104.649	19.388.427

17. LỢI THÉ 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	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>2.892.377</u>	<u>1.077.557</u>	<u>623.933</u>	<u>4.366.147</u>	<u>8.960.014</u>
Phân bổ lũy kế					
Số dư đầu kỳ	243.077	90.558	52.436	4.056.529	4.442.600
Phân bổ trong kỳ	289.000	107.667	62.342	102.411	561.420
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>532.077</u>	<u>198.225</u>	<u>114.778</u>	<u>4.158.940</u>	<u>5.004.020</u>
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	<u>2.649.300</u>	<u>986.999</u>	<u>571.497</u>	<u>309.618</u>	<u>4.517.414</u>
Số dư cuối kỳ	<u>2.360.300</u>	<u>879.332</u>	<u>509.155</u>	<u>207.207</u>	<u>3.955.994</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2025**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 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

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.091.563	13.823.881
Thuế giá trị gia tăng	5.223.087	12.286.739
Thuế thu nhập cá nhân	501.356	986.686
Thuế và các khoản phải nộp khác	18.211.867	5.660.352
TỔNG CỘNG	35.027.873	32.757.658

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Chi phí lãi vay và lãi cọc trích trước	4.737.569	3.337.283
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	76.247.425	42.613.023
Chi phí bán hàng trích trước	15.494.214	11.528.233
Các khoản chi phí phải trả khác	6.285.570	4.101.542
TỔNG CỘNG	102.764.778	61.580.081

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

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn:		
Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động giáo dục	3.353.801	2.945.587
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý biệt thự và căn hộ	178.633	344.479
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	1.354.767	1.040.424
TỔNG CỘNG	4.887.201	4.330.490
Dài hạn:		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ bảo hành mở rộng, thuê pin xe điện và các dịch vụ liên quan khác	3.735.151	2.657.327
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	265.430	288.431
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	1.504.140	1.422.522
TỔNG CỘNG	5.504.721	4.368.280

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

22.1 Các khoản phải trả ngắn hạn khác

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản	38.208.990	54.824.921
Nhận vốn góp theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và các thỏa thuận khác	54.880.199	40.946.478
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	2.839.256	2.759.924
Quỹ bảo trì căn hộ	2.273.528	1.917.642
Các khoản phải trả khác liên quan đến đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	10.119.381	8.550.238
Phải trả khác	14.204.911	10.604.431
TỔNG CỘNG	122.526.265	119.603.634

22.2 Các khoản phải trả dài hạn khác

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản	6.331.807	3.052.651
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	113.571.209	22.554.540
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	754.133	754.133
Phải trả dài hạn khác	4.074.276	2.048.746
TỔNG CỘNG	124.731.424	28.410.070

23. VAY VÀ NỢ**23.1 Vay và nợ ngắn hạn**

		Đơn vị tính: Triệu VND	
		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Vay ngắn hạn		68.191.512	54.679.033
- Vay hạn mức tín dụng		68.191.512	54.145.601
- Vay ngắn hạn khác		-	533.432
Vay dài hạn đến hạn trả	23.2.1	18.463.680	17.137.476
Trái phiếu đến hạn trả	23.2.2	27.192.388	23.115.228
Nợ thuê tài chính đến hạn trả		107.904	257.408
TỔNG CỘNG		113.955.484	95.189.145

23.2 Vay và nợ dài hạn

		Đơn vị tính: Triệu VND	
	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Vay dài hạn	23.2.1	127.079.698	77.403.555
Trái phiếu phát hành	23.2.2	94.323.072	51.520.340
Nợ thuê tài chính dài hạn		31.466	118.019
TỔNG CỘNG		221.434.236	129.041.914

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	12.436.831	Từ tháng 1 năm 2026 đến tháng 4 năm 2032
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(1.373.441)</i>	
Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam	VND	1.190.882	Từ tháng 2 năm 2026 đến tháng 11 năm 2032
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(148.000)</i>	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	1.381.961	Từ tháng 1 năm 2027 đến tháng 5 năm 2045
Ngân hàng TMCP Quân Đội	VND	2.350.000	Từ tháng 2 năm 2026 đến tháng 11 năm 2030
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(400.000)</i>	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	408.349	Từ tháng 2 năm 2026 đến tháng 11 năm 2033
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(21.492)</i>	
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	273.291	Từ tháng 1 năm 2026 đến tháng 9 năm 2030
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(65.026)</i>	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	2.518.316	Từ tháng 1 năm 2026 đến tháng 12 năm 2035
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(100.573)</i>	
Ngân hàng TMCP Tiên phong	VND	2.000.000	Tháng 12 năm 2027
Công ty Tài chính Tổng hợp Cổ phần Điện lực	VND	1.000.000	Tháng 12 năm 2027
Woori Bank - Singapore	USD	1.563.682	Tháng 10 năm 2026
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(1.563.682)</i>	
HSBC - Singapore	USD	2.098.160	Tháng 10 năm 2026
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(2.098.160)</i>	
Central Bank	INR	3.095.816	Năm 2034

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

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	5.749.919	Từ tháng 6 năm 2028 đến tháng 7 năm 2028
Khoản vay hợp vốn 1	USD	10.485.321	Từ tháng 3 năm 2026 đến tháng 9 năm 2030
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		(2.332.452)	
Khoản vay hợp vốn 2	USD	1.557.828	Từ tháng 6 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		(1.557.828)	
Khoản vay hợp vốn 3	USD	5.824.389	Từ tháng 6 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		(5.824.389)	
Khoản vay hợp vốn 4	USD	5.013.698	Từ tháng 10 năm 2027 đến tháng 10 năm 2030
Khoản vay hợp vốn 5	USD	2.924.625	Từ tháng 5 năm 2026 đến tháng 11 năm 2029
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		(420.943)	
Khoản vay hợp vốn 6	USD	6.418.023	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 5 năm 2029
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		(629.218)	
Khoản vay hợp vốn 7	USD	5.138.014	Tháng 11 năm 2027
Khoản vay hợp vốn 8	USD	2.796.383	Từ tháng 5 năm 2026 đến tháng 11 năm 2028
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		(460.644)	
Khoản vay hợp vốn 9	VND	410.065	Từ tháng 5 năm 2026 đến tháng 11 năm 2028
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		(66.342)	
Khoản vay hợp vốn 10	USD	3.808.741	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 4 năm 2031
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		(393.713)	
Khoản vay hợp vốn 11	USD	4.290.361	Tháng 6 năm 2028
Khoản vay hợp vốn 12	USD	2.902.303	Tháng 6 năm 2028
Khoản vay hợp vốn 13	VND	3.619.072	Từ tháng 10 năm 2028 đến tháng 3 năm 2030
Khoản vay hợp vốn 14	VND	21.800.000	Từ tháng 8 năm 2027 đến tháng 5 năm 2030
Khoản vay hợp vốn 15	VND	17.978.150	Từ tháng 10 năm 2027 đến tháng 7 năm 2030
Khoản vay hợp vốn 16	USD	2.546.648	Từ tháng 9 năm 2027 đến tháng 9 năm 2028
Khoản vay hợp vốn 17	USD	2.571.118	Tháng 9 năm 2027
Khoản vay hợp vốn 18	USD	1.395.105	Từ tháng 6 năm 2027 đến tháng 4 năm 2032
Một số đối tác doanh nghiệp	VND, EUR	7.996.327	Từ tháng 3 năm 2026 đến tháng 1 năm 2027
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		(1.007.777)	
TỔNG CỘNG		127.079.698	
Trong đó:			
Vay dài hạn		145.543.378	
Vay dài hạn đến hạn trả		(18.463.680)	

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

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 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<i>Khoản vay</i>	<i>Nguyên tệ</i>	<i>Lãi suất</i>
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 6,5%/năm đến 16%/năm Lãi suất cố định, lãi suất trong năm 12%
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm từ 11% đến 12%/năm
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 cố định, lãi suất trong năm 12%/năm Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 5,36% đến 9,09%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và có lãi suất thả nổi được hoán đổi thành lãi suất cố định (đồng thời có tỷ giá giao dịch cố định) theo hợp đồng hoán đổi	USD	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ năm 4,1% đến 9,4%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và không có tài sản đảm bảo	EUR	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ 4.8% đến 5.32%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	INR	Lãi suất thả nổi, trong năm 9.2%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	IDR	Lãi suất thả nổi, trong năm 8,46%/năm

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

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 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối kỳ (Triệu VND)	Kỳ hạn	Lãi suất
			Lãi suất thả nổi, lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 3,0% đến 4,5%/năm;
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả	70.875.432 (17.926.654)	Từ 2 đến 10 năm	Lãi suất cố định từ 8,5% đến 13,5%/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả	732.711 (732.711)	3 năm	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 4,5%/năm
Công ty Cổ phần Chứng Khoán HDB Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả	27.054.841 (7.875.716)	2 năm	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 13 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 4,5%/năm; Lãi suất cố định 12,5%/năm
Công ty Chứng khoán Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	8.178.539	3 năm	Lãi suất cố định từ 11% đến 12%/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.951.501	3 năm	Lãi suất cố định 12%/năm
Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch; Ngân hàng UBS AG Singapore Branch và Ngân hàng The Bank of New York Mellon, London Branch Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả	4.367.965 (657.307)	5 năm (*)	Lãi suất cố định 10%/năm
Ngân hàng The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited; Deutsche Bank AG, Singapore Branch và Barclays Bank PLC	8.354.471	5 năm (*)	Lãi suất cố định 5,5%/năm
TỔNG CỘNG	94.323.072		
Trong đó:			
Trái phiếu dài hạn	121.515.460		
Trái phiếu đến hạn trả	(27.192.388)		

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 31 tháng 12 năm 2025 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; số dư tài khoản Doanh thu mở tại một ngân hàng thương mại và các lợi ích liên quan khác; khoản bảo lãnh thanh toán bởi một ngân hàng tại Việt Nam; khoản bảo lãnh thanh toán bởi một quỹ tín thác của Ngân hàng phát triển Châu Á và tài khoản tiền gửi mở tại một 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 số 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.

23.3 Trái phiếu hoán đổi

Trái phiếu hoán đổi có giá trị 150 triệu đô la Mỹ được phát hành trong tháng 8 năm 2024 với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo và có lãi suất cố định 9,5%/năm. Các trái chủ có quyền hoán đổi trái phiếu này sang cổ phiếu của Công ty.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Vốn khác thuộc vốn chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: Triệu VND
									Tổng cộng
Năm trước									
Số đầu kỳ	38.785.833	40.183.879	(1.344.123)	97.845	22.021.073	(109.196)	14.105.693	34.480.682	148.221.686
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	11.903.028	(6.626.970)	5.276.058
- Bán công ty con	-	-	-	-	(6.714.543)	-	6.079.152	(15.616.950)	(16.252.341)
- Mua công ty con mới	-	-	-	-	-	-	-	(776.088)	(776.088)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất kiểm soát và góp vốn từ cổ đồng không kiểm soát	-	124.141	-	-	-	-	12.447.960	5.797.002	18.369.103
- Cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(60.950)	(605.238)	(666.188)
- Thay đổi khác	-	-	-	10.000	-	(126.425)	(6.534)	(212.320)	(335.279)
Số cuối kỳ	38.785.833	40.308.020	(1.344.123)	107.845	15.306.530	(235.621)	44.468.349	16.440.118	153.836.951
Năm nay									
Số đầu kỳ	38.785.833	40.308.020	(1.344.123)	107.845	15.306.530	(235.621)	44.468.350	16.437.647	153.834.481
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	13.446.455	(2.299.993)	11.146.462
- Tăng vốn	38.549.086	(38.549.086)	-	-	-	-	-	-	-
- Bán công ty con	-	-	-	-	-	-	842.828	102.880	945.708
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất kiểm soát	-	46.004	-	-	-	-	(3.080.592)	(10.988.732)	(14.023.320)
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	2.267.028	2.267.028
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(2.579.138)	(2.579.138)
- Thay đổi khác	-	-	-	10.000	-	(16.853)	(8.675)	(120.469)	(135.997)
Số cuối kỳ	77.334.919	1.804.938	(1.344.123)	117.845	15.306.530	(252.474)	55.668.366	2.819.223	151.455.224

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2025**25. DOANH THU****25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý IV năm 2025	Đơn vị tính: Triệu VND Quý IV năm 2024
Tổng doanh thu	163.172.673	62.156.465
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	102.044.761	27.913.285
<i>Doanh thu hoạt động sản xuất</i>	40.871.413	21.557.202
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i>	3.086.485	2.162.005
<i>Doanh thu cung cấp hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan</i>	2.079.100	1.833.297
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	1.512.058	1.280.842
<i>Doanh thu khác</i>	13.578.856	7.409.834
Các khoản giảm trừ doanh thu	(13.272)	(4.058)
Doanh thu thuần	163.159.401	62.152.407
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	102.044.761	27.913.285
<i>Doanh thu hoạt động sản xuất</i>	40.858.140	21.557.892
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i>	3.086.485	2.160.590
<i>Doanh thu cung cấp hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan</i>	2.079.100	1.833.297
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	1.512.058	1.280.842
<i>Doanh thu khác</i>	13.578.857	7.406.501

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

25. DOANH THU (tiếp theo)**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2025</i>	<i>Quý IV năm 2024</i>
Lãi tiền gửi, cho vay và các khoản đặt cọc	1.538.528	1.357.420
Lãi chênh lệch tỷ giá	(76.923)	(1.680.866)
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính và chuyển nhượng công ty con	6.586.082	10.083.179
Thu nhập tài chính khác	2.557.210	352.321
TỔNG CỘNG	10.604.897	10.112.054

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2025</i>	<i>Quý IV năm 2024</i>
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	61.364.361	14.320.580
Giá vốn hoạt động sản xuất	48.227.603	27.944.553
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	2.731.596	2.113.753
Giá vốn cung cấp hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan	1.545.322	1.310.301
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	1.263.595	996.261
Giá vốn khác	11.019.243	6.279.006
TỔNG CỘNG	126.151.720	52.964.454

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2025</i>	<i>Quý IV năm 2024</i>
Chi phí lãi vay	7.405.241	6.257.290
Chi phí phát hành trái phiếu	816.481	662.341
Lỗ chênh lệch tỷ giá	7.156	(122.027)
Chi phí tài chính khác	8.288.961	917.113
TỔNG CỘNG	16.517.839	7.714.717

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2025</i>	<i>Quý IV năm 2024</i>
Thu nhập khác	361.606	5.732.844
Thu nhập từ phạt hợp đồng	225.750	361.643
Thu nhập khác	135.856	5.371.201
Chi phí khác	2.867.712	1.235.905
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán và xóa sổ tài sản cố định	761.210	471.492
Chi phí phạt hợp đồng và phạt khác	1.661.619	984.799
Chi phí khác	444.883	(220.386)
GIÁ TRỊ THUẬN	(2.506.106)	4.496.939

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2025</i>	<i>Quý IV năm 2024</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.162.558	3.463.508
Chi phí/(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	372.955	775.862
TỔNG CỘNG	7.535.513	4.239.370

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền Triệu VND</i>
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
		Mua dịch vụ văn phòng, khách sạn và tư vấn	185.222
		Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	130.603
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch Tập đoàn	Tài trợ cho công ty con của Tập đoàn	23.000.000
		Chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	39.828.245
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	7.191.249
		Lãi cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.711.051
		Doanh thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	69.406
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	1.745.870
		Chi phí đi thuê trung tâm thương mại	758.256
		Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư kinh doanh	511.634
		Lãi cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	561.487
		Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	236.259
		Doanh thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	181.292
Công ty GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Góp vốn	125.444
		Doanh thu từ bán hàng	14.865.082
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Green Future	Chịu sự kiểm soát chung	Lãi phạt chậm trả	97.716
		Doanh thu từ bán hàng	1.645.763
Công ty GSM Indonesia	Chịu sự kiểm soát chung	Doanh thu từ bán hàng	3.376.288
Công ty GSM Phillipines	Chịu sự kiểm soát chung	Doanh thu từ bán hàng	1.682.388
Công ty Cổ Phần Phát triển Trạm sạc V-Green	Chịu sự kiểm soát chung	Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	232.466

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2025**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền Triệu VND</i>
Công ty Cổ phần Năng lượng VinEnergó	Chịu sự kiểm soát chung	Góp vốn	5.383.650
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đường sắt Cao tốc VinSpeed	Chịu sự kiểm soát chung	Góp vốn	4.500.000
Công ty GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Góp vốn	875.000
Cổ đông lớn của Công ty con	Cổ đông lớn của Công ty con	Đi vay	197.000
		Lãi vay	131.450
Cổ đông lớn của Công ty con	Cổ đông lớn của Công ty con	Phải trả cổ tức	987.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

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 2024: 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 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền Triệu VND</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty Green Future	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ bán hàng và hoạt động khác	170.954
Công ty GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ bán hàng	2.671.337
Công ty GSM Indonesia	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ bán hàng	3.302.241
Công ty GSM Phillipines	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ bán hàng	1.780.988
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	319.756
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	63.188
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	229.064
		Phải thu khác	21.587
Công ty V-G	Công ty liên doanh	Phải thu từ hợp đồng xây dựng	140.534
Bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	134.797
			8.834.446
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	675.692
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	49.420
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu lãi cọc hợp tác kinh doanh	66.060
Công ty TNHH Phát triển Công Viên Trung Tâm	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	51.326
Bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	41.765
			884.263

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền Triệu VND</i>
Phải thu dài hạn khác			
Công ty Cổ Phần Vincom Retail	Công ty liên kết	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	3.628.718
		Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	92.706
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	5.925.991
			9.647.415
Tài sản dài 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
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	1.085.943
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải trả liên quan đến cung cấp hàng hóa & dịch vụ	196.018
Công ty GSM	Công ty liên kết	Phải trả liên quan đến cung cấp hàng hóa & dịch vụ	62.270
Công ty Green Future	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả liên quan đến cung cấp hàng hóa & dịch vụ	63.320
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải trả liên quan đến cung cấp hàng hóa & dịch vụ	20.648
			1.428.199

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền Triệu VND</i>
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Cổ đông lớn của Công ty con	Cổ đông lớn của Công ty con	Lãi vay phải trả	334.609
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Chi phí lãi cọc phải trả	111.089
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Chi phí lãi cọc phải trả	21.711
			467.409
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc cho hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản	4.183.168
		Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	899.641
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.144.318
			8.227.127
Phải trả dài hạn khác			
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	16.797.883
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	7.132.188
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
			24.124.171
Vay dài hạn			
Cổ đông lớn của Công ty con	Cổ đông lớn của Công ty con	Vay dài hạn	938.000
			938.000

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

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 cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại các bất động sản đầu tư của Tập đoàn;
- 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; 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.

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

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 31 tháng 12 năm 2025 và năm nay như sau:

	Đơn vị tính: Triệu VND							
	Kinh doanh chuyên nhượng bất động sản	Kinh doanh sân 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	180.335.882	11.476.038	5.362.135	6.690.871	91.515.044	37.390.372	-	332.770.342
Doanh thu thuần giữa các bộ phận (1)	-	292.668	191.933	1.164	600.045	7.321.480	(8.407.290)	-
Tổng doanh thu thuần	180.335.882	11.768.706	5.554.068	6.692.035	92.115.089	44.711.852	(8.407.290)	332.770.342
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Khấu hao và hao mòn	534.614	3.814.048	616.642	457.688	24.693.117	2.428.263	-	32.544.372
Phần được chia từ lỗ của công ty liên kết và liên doanh	-	-	-	-	(82.067)	1.220.260	-	1.138.193
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận	64.164.300	(219.988)	(638.390)	448.701	(65.058.443)	9.667.706	(265.417)	8.098.469
Thu nhập thuần không phân bổ (2)	-	-	-	-	-	-	-	18.201.666
Tài sản và công nợ								
Tài sản theo bộ phận	705.193.543	64.452.945	10.574.235	21.559.355	218.189.717	105.125.291	(93.042.714)	1.032.052.372
Tài sản không phân bổ (3)	-	-	-	-	-	-	-	89.404.656
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	418.298.360	8.464.475	1.584.436	4.327.600	100.183.494	141.256.166	(93.042.714)	581.171.817
Tổng nợ phải trả không phân bổ (4)	-	-	-	-	-	-	-	388.829.987
Các thông tin bộ phận khác								
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	-	-	-	-	1.083.936	9.354.036	-	10.437.972
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	17.816.759	7.607.265	1.757.404	3.643.913	37.946.350	21.203.745	-	89.975.436

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, thu nhập khác, chi phí khác.
3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm lợi thế thương mại, tài sản thuê thu nhập hoãn lại, các khoản đầu tư ngắn hạn, các khoản cho vay ngắn hạn các khoản đầu tư dài hạn khác, các khoản cho vay dài hạn, lãi vay phải thu, thuế giá trị gia tăng được khấu trừ, thuế và các khoản phải thu Nhà nước vì những tài sản này được quản lý tập trung.
4. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản vay chịu lãi dài hạn, trái phiếu chuyển đổi, thuế phải trả Nhà nước, các khoản vay ngắn hạn, các khoản chi phí lãi vay phải trả và thuế thu nhập hoãn lại phải trả vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung.

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

Ngoài sự kiện trên, không có các sự kiện nào khác 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.



Văn Thị Hải Hà
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 năm 2026

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

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

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
1	Công ty CP Vinhomes	73,51%	73,51%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	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 Sân giao dịch Bất động sản Thành phố Hoàng Gia	97,85%	71,68%	Số 72A, Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	100,00%	73,61%	Lô đất HH, đường Phạm Hùng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty CP Đô Thị Du Lịch Căn Giờ	100,00%	73,61%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Sinh Thái	100,00%	73,77%	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	99,39%	73,32%	Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại Lô đất CCTP-10, Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Và Đầu Tư Việt Nam	70,00%	51,52%	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty CP Đô Thị Đại Học Quốc tế Berjaya Việt Nam	97,54%	71,60%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Trung Tâm Tài Chính Việt Nam Berjaya	67,50%	33,05%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỳ	100,00%	73,51%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
11	Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Thái Sơn	100,00%	48,97%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

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

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Tru sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
12	Công ty CP Phát triển GS Củ Chi	100,00%	73,26%	Tầng 20A, TTTM Vincom Center Đồng Khởi, số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty CP Phát Triển Thành Phố Xanh	100,00%	68,91%	72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty CP Delta	100,00%	73,56%	110 Đặng Công Bình, ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty CP Đầu Tư Khu Công Nghiệp Vinhomes	100,00%	73,07%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes Hải Phòng	100,00%	73,07%	Dự án Tổ hợp sản xuất ó tô Vinfast, Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh	100,00%	73,39%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ Phần Thương Mại Và Đầu Tư Sơn Thái	99,99%	68,90%	Số 65 đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	100,00%	73,51%	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
20	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	100,00%	73,51%	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
21	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	100,00%	73,51%	Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
22	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	99,00%	72,88%	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
23	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm	100,00%	73,56%	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công	100,00%	73,56%	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

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

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
25	Công ty CP Bất Động Sản Xavinco	96,44%	96,15%	191 phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	Công ty TNHH Xalivico	74,00%	71,15%	Số 233 Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Thăng Long	73,00%	70,35%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
28	Công ty Cổ Phần Trung Tâm Hội Chợ Triển Lãm Việt Nam	87,97%	86,53%	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
29	Công ty CP Sách Việt Nam	65,33%	65,33%	Số 44 phố Tràng Tiền, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất bản sách
30	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding	65,99%	48,58%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
31	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding	99,99%	68,61%	72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
32	Công ty CP Đầu tư Cam Ranh	100,00%	73,55%	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
33	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai	100,00%	48,97%	Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
34	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1	99,74%	73,32%	Căn 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 TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2	99,77%	73,34%	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
36	Công ty Cổ phần VinCargo	99,00%	99,00%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương
37	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Hướng Dương	80,63%	59,34%	Số 7, xóm Chùa, tổ 15, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

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

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
38	Công ty Cổ Phần Giải Pháp Năng Lượng VinES	100,00%	73,30%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
39	Công ty CP Vinpearl	85,55%	85,55%	Đảo Hòn Tre, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
40	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	100,00%	85,69%	Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	
41	Công ty CP Cảng Nha Trang	99,35%	97,90%	05 Trần Phú, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
42	Công ty Vinpearl Australia PTY LTD	100,00%	98,53%	234 Balaclava Road, Caulfield North 3161, Melbourne, Victoria, Australia	Dịch vụ lưu trú, đại lý du lịch
43	Công ty Cape Wickham Golf Links PTY LTD	100,00%	98,53%	1 Cape Wickham Road, Wickham, TAS 7256, Australia	Quản lý sân Golf
44	Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	100,00%	85,55%	Đường Bình Minh, Phường Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
45	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	100,00%	85,54%	Tầng 1 Đến Tầng 3, Tầng 47 Đến Tầng 63 và Tầng 65 Đến Tầng 77, Tòa nhà Landmark 81, Khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn (Vinhomes Central Park), Số 720A Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
46	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	100,00%	85,54%	Số 27 Trần Phú, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
47	Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	100,00%	85,55%	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
48	Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh VMC Holding	78,08%	78,03%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn quản lý
49	Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Vinmec	100,00%	78,03%	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
50	Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedTech	99,00%	99,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
51	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VS	61,42%	61,42%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý
52	Công ty Cổ phần Vinschool	100,00%	61,43%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
53	Công ty TNHH World Academy	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
54	Công ty TNHH Nghiên cứu và Tư vấn EduCore	100,00%	61,42%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, KĐT ST Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
55	Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy	100,00%	100,00%	Ở đất kỹ hiệu ĐH, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
56	Công ty TNHH Dịch Vụ Bảo Vệ Vincom	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
57	Công ty TNHH Dịch Vụ Vận Tải Sinh Thái VinBus	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ vận tải hành khách
58	Công ty Cổ phần Vin New Horizon	65,00%	65,00%	Tòa văn phòng Symphony, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động chăm sóc sức khỏe
59	Công ty VinFast Auto Ltd.	50,65%	50,65%	61 Robinson Road, #06-01, 61 Robinson, Singapore (068893)	Dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ tài chính khác
60	Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	99,90%	50,60%	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đảo Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất xe có động cơ
61	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VinFast	99,90%	50,60%	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Hỗ trợ, đầu tư doanh nghiệp khởi nghiệp

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

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

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
62	Công ty Vinfast Germany GmbH	100,00%	50,60%	Hanauer Landstraße 172 60314 Frankfurt am Main, Germany	Mua bán, xuất nhập khẩu thiết bị, linh kiện vật tư, phụ tùng ô tô xe máy và các hàng hóa liên quan
63	Công ty Vinfast Engineering Australia PTY Ltd	100,00%	50,60%	65 Fennel Street, Port Melbourne, Victoria, Australia	Thiết kế ô tô & xe máy, Hợp tác nghiên cứu công nghệ, Nhập khẩu và phân phối hàng hóa
64	Công ty CP Vingroup Investment Việt Nam	100,00%	50,92%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn, đầu tư
65	Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Và Dịch Vụ Vinfast	99,50%	50,35%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán lẻ ô tô con
66	Công ty Vingroup USA, LLC	100,00%	50,65%	9881 Irvine Center Drive, Irvine, CA 92618	Nhập khẩu và phân phối thiết bị điện tử, viễn thông
67	Công ty VinFast Auto, LLC	100,00%	50,65%	9881 Irvine Center Drive, Irvine, CA 92618	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
68	Công ty Vinfast USA Distribution, LLC	100,00%	50,65%	9881 Irvine Center Drive, Irvine, CA 92618	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
69	Công ty VinFast Auto Canada Inc.	100,00%	50,92%	Suite 2600, Three Bentall Centre 595 Burrard Street, P.O. Box 49314, Vancouver Bc V7X 1L3, Canada	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
70	Công ty Vinfast France	100,00%	50,92%	95, rue La Boétie 75008, Pháp	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
71	Công ty Vinfast Netherlands B.V	100,00%	50,92%	Vijzelstraat 68, 1017HL Amsterdam, Hà Lan	Bán và sửa chữa xe, lắp đặt linh kiện xe hơi
72	Công ty VinFast Manufacturing US, LLC	100,00%	50,65%	160 Mine Lake Court, Suite 200, Raleigh city, State of North Carolina	Lắp ráp xe điện và Ebus
73	Công ty PT VinFast Automobile Indonesia	100,00%	50,85%	Tầng 45, Tòa nhà AXA, Jl. Prof.Dr.Satrio Kav 18, Kuningan Setiabudi, Jakarta 12940 Indonesia	Nghiên cứu và phát triển thị trường
74	Công ty VinFast Auto India Private Limited	100,00%	50,85%	Tầng 06, Wing B, Two Horizon Centre, Golf Course Road, Sector 43, Phase 5, Gurgaon, DLF QE, Gurgaon, Dlf Qe, Haryana, India, 122002	Kinh doanh ô tô
75	Công ty Vinfast UK Ltd	100,00%	50,65%	21 Holborn Viaduct, London, United Kingdom EC1A 2DY	Kinh doanh ô tô

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

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

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
76	Công ty Vinfast Auto (Thailand) Co., Ltd	100,00%	50,65%	Số 425/1, tầng 4, Tòa Enco Terminal Building B, đường Kamphaeng Phet 6, quận Don Mueang, Don Mueang Subdistrict, Bangkok Metropolis	Kinh doanh ô tô
77	Công ty VinFast Middle East FZE	100,00%	50,65%	Jebel Ali Freezone, Dubai United Arab Emirates	Kinh doanh ô tô
78	Công ty VinFast Kazakhstan	100,00%	50,65%	Số 10, Đường Yelebekov, Quận Medeu, Thành phố Almaty, Kazakhstan	Kinh doanh ô tô
79	Công ty VinFast Auto Philippines Corp.	100,00%	50,65%	907 Trade and Financial Tower, 7th Avenue corner 32nd Street, Bonifacio Global City, Taguig City Fort Bonifacio, Taguig City, Fourth District, National Capital Region (NCR), 1630	Kinh doanh ô tô
80	Công ty VinFast Auto México, S. DE R.L DE C.V.	100,00%	50,65%	Street: Bosque de Ciruelos Ext Number: 180 Int Number: PP 101 Suburb: Bosque de las Lomas County: Miguel Hidalgo State: Mexico City Zip Code: 11700	Kinh doanh ô tô
81	Công ty PT. Vinfast Trading Indonesia	99,00%	50,34%	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
82	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Xanh VinEG	99,90%	50,60%	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
83	Công ty Cổ Phần Giải Pháp Năng Lượng VinES Hà Tĩnh	99,80%	50,50%	Khu Kinh tế Vũng Áng, Phường Vũng Anh, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
84	Công ty CP Nghiên Cứu Và Sản Xuất Vinsmart	100,00%	98,53%	Lô CN1-06B-1&2 Khu Công nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Xã Hạ Bằng, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất thiết bị truyền thông
85	Công ty Vinsmart Trading And Investment Pte. Ltd.	100,00%	98,53%	38 Kim Tain Road, #03-07, Singapore	Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin
86	Công ty Vingroup Global Pte. Ltd.,	100,00%	98,53%	120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore	Nhập khẩu phân phối hàng hóa, Hợp tác nghiên cứu công nghệ
87	Công ty Vingroup Investment Pte. Ltd.,	99,75%	98,29%	120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore	Nghiên cứu và phát triển thị trường

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu	Tỷ lệ lợi	Trụ sở chính	Hoạt động chính
		quyết (%)	ích (%)		
88	Công ty TNHH Sản Xuất Pin Lithium Vinfast	100,00%	98,53%	Nhà xưởng Bumper, thuộc Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast, Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
89	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinMetal	98,00%	98,00%	Tòa nhà Symphony, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất sắt, thép
90	Công ty CP Phát Triển Công Nghệ VinTech	86,67%	86,67%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật
91	Công ty Cổ phần Dịch Vụ An Ninh Mạng VINCSS	65,00%	65,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
92	Công ty Cổ phần VinSOC	99,86%	99,85%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
93	Công Ty CP Vinsmart Future	99,99%	99,99%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan
94	Công ty CP VIN3S	100,00%	87,41%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử
95	Công ty Cổ phần Nghiên cứu Và Ứng dụng Trí Tuệ Nhân Tạo VinAI	100,00%	100,00%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
96	Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	51,00%	51,00%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất người máy công nghiệp, người máy thông minh

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

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

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Tru sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
97	Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	51,00%	51,00%	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất người máy công nghiệp, người máy thông minh
98	Công ty VinMotion USA, INC	100,00%	51,00%	9920 Irvine Center Dr. Irvine, CA 92618	Sản xuất người máy công nghiệp, người máy thông minh
99	Công ty Cổ phần Nghiên cứu, Phát triển và Ứng dụng Robot hình người VinDynamics	51,00%	51,00%	Tòa nhà Symphony, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất người máy công nghiệp, người máy thông minh
100	Công ty CP Đầu Tư Bảo Lai	96,48%	66,26%	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
101	Công ty TNHH MTV Đá Trắng Bảo Lai	100,00%	66,26%	Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình, Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
102	Công ty CP Đá Cẩm Thạch Dốc Thăng	100,00%	63,78%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
103	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	100,00%	66,26%	Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
104	Công ty TNHH MTV Khai Thác Khoáng Sản Bảo Lai Lục Yên	100,00%	66,26%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
105	Công ty CP Khoáng Sản Phan Thanh	100,00%	66,43%	Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên, Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
106	Công ty CP Đầu Tư Vạn Khoa	100,00%	67,21%	Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh Yên Bái, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
107	Công ty TNHH Bảo Lai Green	100,00%	66,26%	Tầng 9, Tòa nhà Viettel, Số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hồng Hải, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
108	Công ty TNHH Kinh Doanh Và Thương Mại Dịch Vụ Vinpro	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

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

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
109	Công ty CP Kinh Doanh Và Phát Triển Sinh Thái	100,00%	72,89%	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
110	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland	99,92%	73,45%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
111	Công ty 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 Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
112	Công ty TNHH Bất Động Sản Tây Tầng Long	90,00%	66,16%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
113	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2	100,00%	71,62%	Tầng 2, khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

PL	CHỈ TIÊU	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Chênh lệch	%	Năm nay
01	Tổng doanh thu	163.172.673	62.156.465	101.016.208	163%	332.808.782
02	Các khoản giảm trừ	13.272	4.058	9.214		38.440
10	Doanh thu thuần	163.159.401	62.152.407	101.006.994	163%	332.770.342
11	Giá vốn hàng bán	126.151.720	52.964.454	73.187.266	138%	280.432.143
20	Lợi nhuận gộp	37.007.681	9.187.953	27.819.728	303%	52.338.199
21	Doanh thu tài chính	10.604.897	10.112.054	492.843	5%	50.498.716
22	Chi phí tài chính	16.517.839	7.714.717	8.803.122	114%	47.826.018
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	8.221.721	6.919.631	1.302.090	19%	29.001.297
24	Phân lãi trong công ty liên kết	609.584	163.184	446.400	274%	1.138.193
25	Chi phí bán hàng	12.699.153	5.937.317	6.761.836	114%	28.599.338
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.382.229	4.861.211	521.018	11%	18.102.921
30	Lợi nhuận thuần	13.622.941	949.946	12.672.995	1334%	9.446.831
31	Thu nhập khác	361.606	5.732.844	(5.371.238)	-94%	25.080.501
32	Chi phí khác	2.867.712	1.235.905	1.631.807	132%	8.227.197
40	Lãi/(Lỗ) khác	(2.506.106)	4.496.939	(7.003.045)	-156%	16.853.304
50	Lợi nhuận trước thuế	11.116.835	5.446.885	5.669.950	104%	26.300.135
51	CP thuế TNDN hiện hành	7.162.558	3.463.508	3.699.050	107%	14.442.849
52	Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	372.955	775.862	(402.907)	-52%	710.824
60	Lợi nhuận sau thuế	3.581.322	1.207.515	2.373.807	197%	11.146.462
61	LN sau thuế của CĐ công ty mẹ	6.768.417	2.192.432	4.575.985	209%	13.446.455
62	LN sau thuế của CĐ thiểu số	(3.187.095)	(984.917)	(2.202.178)	-224%	(2.299.993)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	-	-	-		3.271

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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 163% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng doanh thu bất động sản.

Chi phí tài chính tăng 114% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng chi phí tài chính khác.

Chi phí bán hàng tăng so với cùng kỳ năm trước tương ứng với doanh thu.

Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng chi phí mua ngoài.

Lãi khác giảm so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm thu nhập khác.

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

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

Ngày 30 tháng 1 năm 2026

Tổng Giám đốc

