

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



**Shape the future
with confidence**

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 - 4
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	14 – 81
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	82 - 93

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 74 được cấp ngày 28 tháng 8 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 kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của các công ty con của Công ty được trình bày tại Phụ lục 1.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và 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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Việt Quang.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

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

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đề ngày 29 tháng 8 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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



Tổng Giám đốc
Nguyễn Việt Quang

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11537055/68681411/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 7 đến trang 93, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

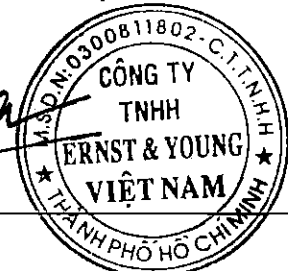


Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1067-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		166.221.435	106.881.705
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	5.115.004	4.205.810
111	1. Tiền		3.715.004	3.405.810
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.400.000	800.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.093.900	1.598.320
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	2.093.900	1.598.320
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		132.110.769	87.646.863
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	2.191.055	1.427.627
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	15.656.193	13.952.211
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	71.524.914	55.636.131
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	42.801.432	16.693.719
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(62.825)	(62.825)
140	IV. Hàng tồn kho	10	25.349.959	12.560.873
141	1. Hàng tồn kho		25.349.959	12.599.531
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(38.658)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.551.803	869.839
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	1.392.980	493.087
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	158.823	210.145
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	20	-	166.607

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		230.664.805	231.898.204
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		14.438.360	24.812.539
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	14.173.029	24.052.064
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	265.331	760.475
220	II. Tài sản cố định		665.522	651.931
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	663.870	648.624
222	Nguyên giá		1.029.305	995.575
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(365.435)	(346.951)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.652	3.307
228	Nguyên giá		126.772	126.772
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(125.120)	(123.465)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	2.017.160	2.775.978
231	1. Nguyên giá		2.663.752	3.379.027
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(646.592)	(603.049)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		10.665.999	7.432.666
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	10.665.999	7.432.666
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	175.981.779	169.852.501
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	185.822.847	184.716.166
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	17.2	3.707.929	3.580.840
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	4.916.748	1.526.748
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17	(19.194.495)	(19.971.253)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	728.750	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		26.895.985	26.372.589
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	389.222	370.668
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	514.502	219.761
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	25.992.261	25.782.160
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		396.886.240	338.779.909

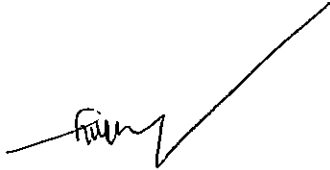
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

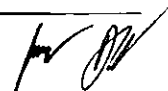
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		308.363.381	250.656.230
310	I. Nợ ngắn hạn		137.550.614	88.684.993
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	3.604.421	4.011.190
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	50.151.732	23.722.324
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	3.778.656	6.996.479
314	4. Phải trả người lao động		33.559	46.035
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	14.652.267	10.907.376
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.607	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	32.593.096	24.647.690
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	23	32.015.774	17.622.889
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	719.502	731.010
330	II. Nợ dài hạn		170.812.767	161.971.237
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	699.245	823.311
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		1.443	2.242
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	81.631.840	76.690.793
338	4. Vay và nợ dài hạn	23	88.342.084	84.341.982
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	24	138.155	112.909
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		88.522.859	88.123.679
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	88.522.859	88.123.679
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		38.785.833	38.785.833
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		38.236.616	38.236.616
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		549.217	549.217
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		39.140.273	39.140.273
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		76.000	71.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		10.520.753	10.126.573
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		10.121.573	9.498.385
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		399.180	628.188
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		396.886.240	338.779.909

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025


 Người lập
 Trần Thị Tuyết Nhung


 Kế toán trưởng
 Nguyễn Thị Thu Hiền


 Tổng Giám đốc
 Nguyễn Việt Quang


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	9.871.913	3.040.164
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	9.871.913	3.040.164
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(8.334.309)	(2.380.528)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.537.604	659.636
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.3	12.999.625	8.528.702
22	7. Chi phí tài chính	28	(12.261.723)	(8.286.265)
23	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành		(6.578.567)	(5.206.443)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(581.744)	(38.146)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(249.459)	(144.593)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.444.303	719.334
31	11. Thu nhập khác	30	(40.997)	1.779.029
32	12. Chi phí khác	30	(238.365)	(278.651)
40	13. (Lỗ)/Lợi nhuận khác	30	(279.362)	1.500.378

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.164.941	2.219.712
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	(1.060.502)	(1.818.086)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32	294.741	99.610
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		399.180	501.236

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025


Người lập
Trần Thị Tuyết Nhung


Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thu Hiền


Tổng Giám đốc
Nguyễn Việt Quang



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		1.164.941	2.219.712
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)		100.728	92.234
03	(Hoàn nhập dự phòng)/Các khoản dự phòng		(793.322)	1.513.419
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		372.256	1.256.245
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(12.797.674)	(10.253.596)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành)	28	6.578.567	5.206.443
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(5.374.504)	34.457
09	Tăng các khoản phải thu		(21.043.420)	(1.286.604)
10	Tăng hàng tồn kho		(12.750.429)	(9.683.375)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		46.327.218	10.813.309
12	Tăng chi phí trả trước		(898.079)	(114.415)
14	Tiền lãi vay đã trả		(4.971.845)	(5.098.301)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(4.838.378)	(3.783)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(3.549.437)	(5.338.712)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(3.444.440)	(1.036.130)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		555.175	14.791
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(22.898.211)	(28.843.559)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		7.956.666	13.265.004
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(12.563.425)	(2.739.435)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		16.009.385	13.766.229
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi và cổ tức được nhận		1.032.462	1.251.944
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(13.352.388)	(4.321.156)

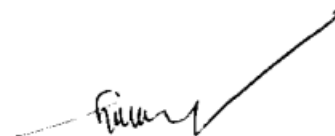
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	34		
34	Tiền thu từ đi vay	34	97.611.208	44.614.560
	Tiền trả nợ gốc vay		(79.800.189)	(32.397.209)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		17.811.019	12.217.351
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		909.194	2.557.483
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		4.205.810	2.581.673
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	84
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	5.115.004	5.139.240

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 8 tháng 8 năm 2025


Trần Thị Tuyết Nhung
Người lập


Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng


Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 74 được cấp ngày 28 tháng 8 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 kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của các công ty con của Công ty được trình bày tại Phụ lục 1.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm được chấp thuận là nhà đầu tư và thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 303 người (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 367 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty sở hữu:

110 công ty con (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 112 công ty con). Thông tin về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1; và

Khoản đầu tư vào các công ty liên kết như trình bày tại Thuyết minh số 17.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ*

Như được trình bày tại Thuyết minh số 35, Công ty đã cam kết tiếp tục hỗ trợ đủ nguồn vốn cần thiết cho một số công ty con trong phạm vi nguồn lực tài chính của Tập đoàn.

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đã lập kế hoạch kinh doanh và dự báo dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo kể từ ngày phát hành báo cáo tài chính riêng, trong đó bao gồm các nội dung như:

- ▶ dòng tiền dự kiến sẽ được tạo ra từ các dự án bất động sản đang triển khai;
- ▶ dòng tiền từ các kế hoạch huy động vốn để tái cấu trúc các khoản nợ vay hiện tại cũng như để tài trợ cho các dự án mới;
- ▶ tối ưu hóa hiệu quả hoạt động để cải thiện dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh.

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

Do đó, Công ty dự kiến sẽ có thể tiếp tục hoạt động và thanh toán các khoản nợ phải trả trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, và theo đó, sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các nghĩa vụ đến hạn trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty. Dựa trên các cơ sở này, Ban Giám đốc Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 trên cơ sở đáp ứng giả định hoạt động liên tục. Vì vậy, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ chưa bao gồm các điều chỉnh có thể cần được thực hiện nếu báo cáo tài chính riêng của Công ty không được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

2.2 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1 và Phụ lục 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đến ngày 29 tháng 8 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.5 Kỳ kế toán năm

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

2.6 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu Việt Nam đồng ("triệu VND").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

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

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho 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 riêng giữa niên độ theo phương pháp tính theo giá đích danh.

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)***Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho bất động sản thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	37 - 49 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 12 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị quản lý	2 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản cố định khác	3 - 15 năm

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 *Bất động sản đầu tư (tiếp theo)*

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó.

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

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

3.10 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

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

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

3.11 *Chi phí đi vay*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước và các chi phí trả trước khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả hoặc trích trước theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các khoản chi phí khác có thể được cân trừ với nghĩa vụ tiền thuê đất. Theo Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành bất động sản đã bán

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch;
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán; và
- ▶ Các hợp đồng vay được phòng ngừa rủi ro bởi hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá ("hợp đồng hoán đổi") được đánh giá lại theo tỷ giá của hợp đồng hoán đổi (*Thuyết minh số 3.24*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

3.17 Người mua trả tiền trước

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn khoản đầu tư. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày hoàn tất giao dịch.

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

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

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

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

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

3.20 Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản và hoạt động hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh các dự án bất động sản

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

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

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.21 Thuế***Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.22 Trái phiếu phát hành

Trái phiếu thường

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

Trái phiếu hoán đổi

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

3.23 Chi phí phát hành

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu và khoản vay được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.24 *Hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá*

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

3.25 *Thông tin theo bộ phận*

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

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

3.26 *Các bên liên quan*

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

3.27 *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 quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền gửi ngân hàng	3.715.004	3.405.810
Các khoản tương đương tiền	1.400.000	800.000
TỔNG CỘNG	5.115.004	4.205.810

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn dưới 3 tháng với lãi suất từ 4,6%/năm đến 4,7%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 4%/năm đến 4,75%/năm).

Số dư tiền gửi ngân hàng vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng và phong tỏa với tổng số tiền là 319,8 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 28,5 tỷ VND).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

5.1. Đầu tư năm giữ ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	2.093.900	2.093.900	1.598.320	1.598.320
TỔNG CỘNG	2.093.900	2.093.900	1.598.320	1.598.320

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng với lãi suất từ 4,65%/năm đến 6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4,2% đến 6%/năm)

Một phần số dư tiền gửi nêu trên tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là các khoản kinh phí bảo trì cho các biệt thự và phân khu thương mại dịch vụ đã bàn giao đối với các dự án bất động sản của Công ty.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản tiền gửi với tổng số tiền là 1.918 tỷ VND đang được thế chấp để phát hành thư tín dụng dự phòng cho các khoản vay của hai công ty con trong Tập đoàn.

5.2. Đầu tư năm giữ dài hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	728.750	728.750	-	-
TỔNG CỘNG	728.750	728.750	-	-

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm một khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 12 tháng với lãi suất 4%/năm.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, toàn bộ số dư tiền gửi nêu trên đang được thế chấp tại một ngân hàng để phát hành bảo lãnh cho một khoản vay hợp vốn của một công ty con trong Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.667.558	1.005.753
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	149.782	149.782
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý và phải thu khác	205.991	99.959
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	53.119	60.252
Phải thu từ các hoạt động khác	114.605	111.881
TỔNG CỘNG	2.191.055	1.427.627
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác</i>	<i>1.752.672</i>	<i>1.182.804</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	<i>438.383</i>	<i>244.823</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.944)	(4.944)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước cho người bán khác	6.168.382	7.953.476
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	9.487.811	5.998.735
TỔNG CỘNG	15.656.193	13.952.211
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(57.881)	(57.881)

Các khoản trả trước cho người bán khác chiếm trên 10% tổng trả trước cho người bán:

<i>Trả trước cho một bên liên quan (*)</i>	<i>8.450.130</i>	<i>4.949.913</i>
<i>Trả trước cho một đối tác doanh nghiệp (**)</i>	<i>2.841.196</i>	<i>3.110.191</i>

(*) Đây là khoản tạm ứng cho một công ty con nhằm mục đích thi công xây dựng cho một số dự án bất động sản của Công ty.

(**) Đây là khoản tạm ứng cho một đối tác doanh nghiệp nhằm mục đích thi công san lấp mặt bằng cho một dự án bất động sản của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33.3)	71.469.090	55.580.200
Các khoản cho vay khác	55.824	55.931
TỔNG CỘNG	71.524.914	55.636.131
Dài hạn		
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33.3)	14.171.756	24.050.103
Các khoản cho vay khác	1.273	1.961
TỔNG CỘNG	14.173.029	24.052.064

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	17.861.854	-
Phải thu từ hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với cơ quan Nhà nước	10.079.466	10.079.466
Lãi cho vay và lãi tiền gửi ngân hàng phải thu	8.475.549	6.289.676
Phải thu từ cổ tức được chia (ii)	6.038.276	-
Phải thu từ chi hộ	163.977	162.463
Các khoản khác	182.310	162.114
TỔNG CỘNG	42.801.432	16.693.719
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khác từ các bên khác	10.308.881	10.370.769
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	32.492.551	6.322.950

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

(ii) Đây là khoản phải thu liên quan đến cổ tức được chia với Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam ("Công ty Triển lãm Việt Nam"), một công ty con. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty Triển lãm Việt Nam đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm 2024 và Quý 1 năm 2025. Trong tháng 7 năm 2025, Công ty Triển lãm Việt Nam đã hoàn thành việc chi trả cổ tức này cho Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu khác từ công ty con số 1	17.886.039	-
Phải thu khác từ một tổ chức	9.714.811	9.714.811
Phải thu khác từ công ty con số 2	6.038.276	-
Phải thu khác từ công ty con số 3	5.673.395	4.102.968
Dài hạn		
Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	224.756	527.238
Lãi cho vay phải thu	39.412	232.003
Các khoản khác	1.163	1.234
TỔNG CỘNG	265.331	760.475
Trong đó:		
Phải thu khác từ các bên khác	139	209
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	265.192	760.266

9. NỢ XẤU

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản phải thu khó đòi	62.825	-	62.825	-
TỔNG CỘNG	62.825	-	62.825	-

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

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Đối tác số 1	23.545	-	23.545	-
Đối tác số 2	21.936	-	21.936	-
Đối tác số 3	8.053	-	8.053	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản đang xây dựng dở dang (i)	24.997.734	-	12.242.838	-
Bất động sản để bán đã hoàn thành (i)	345.955	-	350.423	(38.658)
Hàng hóa khác	6.270	-	6.270	-
TỔNG CỘNG	25.349.959	-	12.599.531	(38.658)

- (i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng, 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 của một số dự án bất động sản của Công ty.

Tình hình tăng/giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Số đầu kỳ	38.658	38.658
Trừ: Sử dụng dự phòng trong kỳ	(38.658)	-
Số cuối kỳ	-	38.658

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, hàng tồn kho có giá trị còn lại 5.745 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và một số công ty con trong Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	1.194.871	461.577
Chi phí thường niên liên quan các khoản trái phiếu đã phát hành	189.327	21.887
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	8.782	9.623
TỔNG CỘNG	1.392.980	493.087
Dài hạn		
Chi phí thuê đất trả trước	387.425	367.056
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.797	3.612
TỔNG CỘNG	389.222	370.668

12. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Dài hạn		
Hối phiếu nhận nợ mang đi góp vốn vào công ty con (i)	25.782.160	25.782.160
Tài sản dài hạn khác (ii)	210.101	-
TỔNG CỘNG	25.992.261	25.782.160
<i>Trong đó:</i>		
<i>Tài sản khác với bên liên quan</i>		
<i>(Thuyết minh số 33.2)</i>	25.782.160	25.782.160

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm khoản hối phiếu nhận nợ từ Công ty VinFast Auto theo hợp đồng chuyển nhượng 51,52% cổ phần của Công ty VinFast ngày 3 tháng 12 năm 2021. Vào ngày 29 tháng 12 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt Nghị quyết số 30/2022/NQ-HĐQT-VINGROUP về việc góp thêm 25.782 tỷ VND vào Công ty VinFast theo hình thức mua thêm cổ phần ưu đãi cổ tức do Công ty VinFast phát hành và thanh toán bằng Hối phiếu nhận nợ từ Công ty VinFast Auto nêu trên. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty VinFast đang trong quá trình hoàn tất việc ghi nhận giao dịch phát hành cổ phiếu ưu đãi cổ tức nói trên theo các quy định kế toán có liên quan (*Thuyết minh số 17.1*) và theo đó, Công ty trình bày khoản hối phiếu nhận nợ mang đi góp vốn này trong khoản mục tài sản dài hạn khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 645,4 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 288,1 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư xây dựng dự án bất động sản. Chi phí đi vay vốn hóa phát sinh từ các khoản vay này có lãi suất từ 6,8%/năm đến 15%/năm.

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	541.501	187.416	80.930	163.846	21.882	995.575
Mua trong kỳ	-	31	5.498	582	-	6.111
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(5.108)	-	-	(5.108)
Thay đổi khác	32.452	275	-	-	-	32.727
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	573.953	187.722	81.320	164.428	21.882	1.029.305
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	28.128	12.744	163.574	1.250	205.696
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	49.914	101.154	29.757	163.790	2.336	346.951
Khấu hao trong kỳ	6.086	8.810	4.359	77	899	20.231
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.747)	-	-	(1.747)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	56.000	109.964	32.369	163.867	3.235	365.435
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	491.587	86.262	51.173	56	19.546	648.624
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	517.953	77.758	48.951	561	18.647	663.870

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại 228 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty và một số công ty trong Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.720.057	658.970	3.379.027
Thanh lý, nhượng bán	(515.424)	(116.997)	(632.421)
Thay đổi khác	(83.481)	627	(82.854)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	2.121.152	542.600	2.663.752
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	334.002	269.047	603.049
Khấu hao trong kỳ	33.559	24.302	57.861
Thanh lý, nhượng bán	(8.189)	(6.129)	(14.318)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	359.372	287.220	646.592
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.386.055	389.923	2.775.978
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.761.780	255.380	2.017.160

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm cấu phần văn phòng, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, sân golf và các tài sản khác. Trong đó, Công ty đã ký kết các thỏa thuận/hợp đồng hợp tác đầu tư một số bất động sản đầu tư với một số công ty con cho mục đích phát triển kinh doanh (Thuyết minh số 33).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty không có đủ các thông tin cần thiết cho mục đích định giá các bất động sản đầu tư này.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 1.211 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của một công ty con trong Tập đoàn.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày tại Thuyết minh số 26.2.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Số đầu kỳ	7.432.666	4.246.982
Tăng trong kỳ	3.472.348	2.782.149
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	-	(389.700)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 15)	-	(680.543)
Thay đổi khác	(239.015)	-
Số cuối kỳ	10.665.999	5.958.888

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tài sản xây dựng cơ bản dở dang có giá trị còn lại 2.719 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và một số công ty con trong Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (tiếp theo)

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

Dự án	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án Vinhomes Royal Island Vũ Yên	4.534.750	3.572.258
Dự án Vinhomes Wonder City Đan Phượng	2.528.604	423.025
Dự án Vinhomes Apollo City Hạ Long	1.878.646	1.760.973

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh 17.1)	185.822.847	(18.062.684)	184.716.166	(19.463.455)
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh 17.2)	3.707.929	(60.643)	3.580.840	(67.994)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh 17.3)	4.916.748	(1.071.168)	1.526.748	(439.804)
TỔNG CỘNG	194.447.524	(19.194.495)	189.823.754	(19.971.253)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào công ty con

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

Tên đơn vị	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025				Ngày 31 tháng 12 năm 2024			
		Số lượng cổ phần	Giá trị ghi sổ (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (iii)	Số lượng cổ phần	Giá trị ghi sổ (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp (iii)
Công ty VinFast	(1)	(iv)	94.160.898	(ii)	(iv)	(iv)	84.160.898	(ii)	(iv)
Công ty Vinhomes		3.019.227.680	27.875.791	231.574.763	73,50%	3.019.227.680	27.875.791	120.769.107	73,50%
Công ty Vinsmart	(2)	1.757.852.332	21.835.934	(ii)	84,53%	3.025.846.724	34.515.878	(ii)	84,53%
Công ty Vinpearl	(3)	1.533.453.474	21.403.075	145.064.699	85,51%	1.473.520.957	17.126.890	(ii)	85,51%
Công ty VMC Holding		596.658.288	5.966.583	(ii)	75,00%	596.658.288	5.966.583	(ii)	75,00%
Công ty VinAcademy		(i)	2.171.450	(ii)	98,70%	(i)	2.171.450	(ii)	98,70%
Công ty Xavinco		190.875.000	2.071.029	(ii)	95,44%	190.875.000	2.071.029	(ii)	95,44%
Công ty VinFast Invest		(iv)	1.568.175	(ii)	(iv)	(iv)	1.568.175	(ii)	(iv)
Công ty Triển lãm Việt Nam		138.810.945	1.395.330	28.914.783	83,32%	138.810.945	1.395.330	23.975.889	83,32%
Công ty VinFast Auto		1.185.010.424	450.293	110.500.326	50,67%	1.185.010.424	450.293	120.588.474	50,67%
Công ty Vinpearl Cửa Hội	(4)	-	-	(ii)	0,00%	126.370.900	1.855.145	(ii)	99,99%
Các công ty con khác	(5), (6), (7)	-	6.924.289	-	-	-	5.558.704	-	-
TỔNG CỘNG			185.822.847				184.716.166		
Dự phòng đầu tư vào công ty con (v)			(18.062.684)				(19.463.455)		

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

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của một số khoản đầu tư trên đây.

(iii) Thông tin của các công ty con bao gồm tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích được trình bày tại Phụ lục 1.

(iv) Khoản đầu tư vào các cổ phiếu ưu đãi cổ tức của công ty con này với các điều khoản chính được trình bày tại mục (1) dưới đây.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

(v) Chủ yếu bao gồm dự phòng đầu tư vào Công ty Vinsmart, Công ty VinAcademy và Công ty Vintech.

(1) Trong tháng 3 năm 2025, Công ty đã góp thêm vốn vào Công ty VinFast theo hình thức cổ phiếu ưu đãi có tức với tổng giá trị là 10.000 tỷ VND và được chuyển đổi bằng các khoản Công ty cho vay Công ty VinFast với số tiền tương ứng ("CPUĐ đợt 5").

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có khoản đầu tư vào Công ty VinFast và Công ty VinFast Invest theo hình thức cổ phiếu ưu đãi ("CPUĐ") với các điều khoản chính như sau:

- CPUĐ đợt 1 với tổng giá trị 6.000 tỷ VND không có quyền biểu quyết, được hưởng cổ tức có giá trị bằng 0,01%/năm (thời điểm chi trả sẽ do Công ty VinFast quyết định). CPUĐ đợt 1 có quyền (không phải nghĩa vụ) chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty VinFast, Công ty VinFast Invest và Công ty VinFast Auto. Theo Nghị quyết số 10/2024 của Công ty VinFast, 14.314.901 CPUĐ đợt 1 với giá trị ghi sổ là 143 tỷ VND đã được chuyển thành CPUĐ do Công ty VinFast Invest phát hành;
- CPUĐ đợt 2 với tổng giá trị 13.995 tỷ VND không có quyền biểu quyết, được hưởng cổ tức không cao hơn 6%/năm (thời điểm chi trả sẽ do Công ty VinFast quyết định). CPUĐ đợt 2 có quyền (không phải nghĩa vụ) chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty VinFast, Công ty VinFast Invest và Công ty VinFast Auto. Theo Nghị quyết số 10/2024 của Công ty VinFast, 2.507.419 CPUĐ đợt 2 với giá trị ghi sổ là 25 tỷ VND đã được chuyển thành CPUĐ do Công ty VinFast Invest phát hành;
- CPUĐ đợt 3 với tổng giá trị 45.734 tỷ VND không có quyền biểu quyết, được hưởng cổ tức có giá trị bằng 9%/năm (thời điểm chi trả sẽ do Công ty VinFast quyết định). CPUĐ đợt 3 có quyền (không phải nghĩa vụ) chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty VinFast, Công ty VinFast Invest và Công ty VinFast Auto. Theo Nghị quyết số 10/2024 của Công ty VinFast, 109.112.261 CPUĐ đợt 3 với giá trị là 1.091 tỷ VND đã được chuyển thành CPUĐ do Công ty VinFast Invest phát hành;
- CPUĐ đợt 4 với tổng giá trị 25.782 tỷ VND không có quyền biểu quyết, được hưởng cổ tức có giá trị bằng 0,01%/năm (thời điểm chi trả sẽ do Công ty VinFast quyết định). Tuy nhiên, giao dịch này chưa hoàn thành về mặt kế toán như đã trình bày trong Thuyết minh số 12;
- CPUĐ đợt 5 với tổng giá trị 30.000 tỷ VND không có quyền biểu quyết, được hưởng cổ tức có giá trị bằng 12%/năm (thời điểm chi trả sẽ do Công ty VinFast quyết định). Cổ tức chưa thanh toán sẽ được cộng dồn. CPUĐ đợt 5 có quyền (không phải nghĩa vụ) chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty VinFast và Công ty VinFast Auto; và
- Đối với các CPUĐ đợt 1, đợt 2, đợt 3 và đợt 5, trừ trường hợp các CPUĐ này được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Công ty VinFast trước thời điểm Công ty VinFast giải thể, thanh lý hoặc phá sản, trong trường hợp Công ty VinFast giải thể, thanh lý hoặc phá sản, Công ty có quyền như cổ đông phổ thông để được nhận phần tài sản còn lại được xác định dựa trên tỷ lệ quy định trong các văn bản giao dịch.
- Đối với tất cả các khoản CPUĐ, cổ tức chỉ được thanh toán với điều kiện lợi nhuận sau thuế lũy kế của Công ty trong năm, sau khi thanh toán mọi khoản cổ tức, là dương, và việc trả cổ tức trong năm không dẫn đến vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào của Công ty

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (2) Trong tháng 6 năm 2025, Công ty Vinsmart đã hoàn lại 12.679 tỷ VND vốn góp, tương đương với 1.267.994.392 cổ phần Công ty Vinsmart mà Công ty đang sở hữu. Sau giao dịch này, tỷ lệ góp vốn của Công ty trong Công ty Vinsmart không thay đổi.
- (3) Trong tháng 2 năm 2025, Công ty đã thực hiện quyền mua 59.932.517 cổ phiếu Công ty Vinpearl theo đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty con này (*Thuyết minh số 33.1*). Sau đó, trong tháng 5 năm 2025, cổ phiếu của Công ty Vinpearl đã được chính thức giao dịch trên sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

Các nhóm giao dịch đầu tư, chuyển nhượng công ty con trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 gồm:

- (4) Trong tháng 2 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ tỷ lệ sở hữu trong Công ty Vinpearl Cửa Hội cho một Công ty con khác trong Tập đoàn với giá phí là 1.855 tỷ VND (*Thuyết minh số 33.1*).
- (5) Trong tháng 1 năm 2025, Công ty đã thành lập Công ty Cổ phần Nghiên cứu phát triển và ứng dụng người máy đa năng VinMotion với vốn điều lệ là 1.000 tỷ VND. Tỷ lệ góp vốn của Công ty vào công ty con này là 51%.
- (6) Trong tháng 2 năm 2025, Công ty đã góp thêm 500 tỷ VND vào Công ty VinRobotics. Tỷ lệ góp vốn của Công ty vào công ty con này là 51%.
- (7) Trong tháng 3 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng 65% tỷ lệ sở hữu Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ nhân tạo Movian AI ("Công ty Movian AI") cho các đối tác doanh nghiệp với giá phí 1.684 tỷ VND. Khoản lãi 1.537 tỷ VND từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (*Thuyết minh số 26.3*).

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Ngày 30 tháng 6 năm 2025				Ngày 31 tháng 12 năm 2024			
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ (triệu VND)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ (triệu VND)
								Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty Cổ phần Genestory ("Công ty GeneStory")	427.715.101	18,82%	18,82%	3.626.779	427.715.101	18,82%	18,82%	3.501.335
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	5.755.410	47,11%	47,11%	71.150	(i) 5.755.410	47,11%	47,11%	71.150
Công ty Cổ phần Quỹ đầu tư Mạo hiểm Vinventures ("Công ty Vinventures")	1.000.000	8,00%	8,00%	10.000	(i) -	-	-	-
Công ty Aivicom	-	-	-	-	835.504	49,73%	49,73%	8.355
								(i)
TỔNG CỘNG				3.707.929				3.580.840
Dự phòng đầu tư vào công ty liên kết (ii)				(60.643)				(67.994)

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của một số khoản đầu tư trên đây.

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025				Ngày 31 tháng 12 năm 2024			
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ (ii) (triệu VND)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ (ii) (triệu VND)
Công ty Cổ phần Năng lượng Vinenergo (iii)	190.000.000	19,00%	19,00%	1.900.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đường sắt Tốc độ cao Vinspeed (iii)	150.000.000	10,00%	10,00%	1.500.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và Thông minh GSM (iv)	58.355.000	5,00%	5,00%	900.000	58.355.000	5,00%	5,00%	900.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông	(i)	9,62%	9,62%	519.233	(i)	9,62%	9,62%	519.233
Công ty Cổ phần Thời trang M.Y.M	6.080.000	19,00%	19,00%	60.800	6.080.000	19,00%	19,00%	60.800
Công ty Cổ phần VinID Pay	2.622.000	9,54%	9,54%	26.220	2.622.000	9,54%	9,54%	26.220
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông Thanh niên	100.000	0,99%	0,99%	9.400	100.000	0,99%	0,99%	9.400
Công ty Cổ phần One Mount Consumer	107.500	0,05%	0,05%	1.075	107.500	0,05%	0,05%	1.075
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	2.000	0,10%	0,10%	20	2.000	0,10%	0,10%	20
Công ty VinVentures	-	-	-	-	1.000.000	10,00%	10,00%	10.000
TỔNG CỘNG				4.916.748				1.526.748
Dự phòng đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (iv)				(1.071.168)				(439.804)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

- (i) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.
- (iii) Trong tháng 6 năm 2025, Công ty đã tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Năng lượng Vinenergo (“Công ty VinEnergo”) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đường sắt Tốc độ cao Vinspeed (“Công ty Vinspeed”) với vốn điều lệ lần lượt là 10.000 tỷ VND và 15.000 tỷ VND. Theo đó, tỷ lệ góp vốn của Công ty vào các công ty này lần lượt là 19% và 10%.
- (iv) Chủ yếu bao gồm dự phòng đầu tư vào Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và Thông minh GSM (“Công ty Cổ phần GSM”) và Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Phải trả người bán ngắn hạn khác	2.682.786	2.689.771
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	921.635	1.321.419
TỔNG CỘNG	3.604.421	4.011.190

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	40.574.964	15.817.319
Trả trước theo hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (ii)	9.430.111	7.600.198
Người mua trả tiền trước khác	146.657	304.807
TỔNG CỘNG	50.151.732	23.722.324
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước từ khách hàng khác</i>	<i>50.005.075</i>	<i>23.417.517</i>
<i>Trả trước từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	<i>146.657</i>	<i>304.807</i>

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu đến từ các khoản trả trước theo các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản của các dự án bất động sản.
- (ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm khoản ứng trước liên quan đến hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao với cơ quan Nhà nước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Số phải thu trong kỳ	Số cần trừ trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	210.145	542.636	(593.958)	158.823
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	166.607	-	(166.607)	-
TỔNG CỘNG	376.752	542.636	(760.565)	158.823
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/cần trừ trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.922.064	2.966.142	(2.522.239)	2.365.967
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.956.325	1.060.502	(5.004.985)	1.011.842
Thuế thu nhập cá nhân	44.390	91.015	(117.150)	18.255
Thuế khác (i)	73.700	15.722.090	(15.413.198)	382.592
TỔNG CỘNG	6.996.479	19.839.749	(23.057.572)	3.778.656

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và chi phí phát triển bất động sản đã được bàn giao	8.132.922	7.707.985
Chi phí lãi vay trích trước	3.749.038	2.110.288
Chi phí bán hàng trích trước	943.128	689.910
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.827.179	399.193
TỔNG CỘNG	14.652.267	10.907.376
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả khác	10.798.472	9.946.089
Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	3.853.795	961.287
Dài hạn		
Chi phí lãi vay trích trước phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)	699.245	823.311
TỔNG CỘNG	699.245	823.311

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	20.839.843	5.417.194
Tiền đặt cọc, góp vốn từ đối tác cho mục đích hợp tác đầu tư/kinh doanh và chuyển nhượng các dự án bất động sản	6.067.676	7.835.351
Phải trả tiền đặt cọc theo biên bản thanh lý hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	2.863.250	-
Lợi nhuận phân chia cho đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	1.983.541	9.131.458
Phải trả tiền đặt cọc theo biên bản thanh lý thỏa thuận hợp tác phát triển	-	387.965
Các khoản khác	838.786	1.875.722
TỔNG CỘNG	32.593.096	24.647.690
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>22.720.887</i>	<i>9.214.032</i>
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	<i>9.872.209</i>	<i>15.433.658</i>

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Dài hạn		
Tiền đặt cọc, góp vốn từ đối tác cho mục đích hợp tác đầu tư/kinh doanh/liên danh và chuyển nhượng các dự án bất động sản	72.712.607	61.495.240
Phải trả tiền đặt cọc theo biên bản thanh lý thỏa thuận hợp tác phát triển (*)	8.400.000	8.400.000
Đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	519.233	6.795.553
TỔNG CỘNG	81.631.840	76.690.793
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	<i>6.975.160</i>	<i>3.477.984</i>
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33.2)</i>	<i>74.656.680</i>	<i>73.212.809</i>

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm khoản phải trả tiền đặt cọc cho một Công ty con liên quan đến việc thanh lý thỏa thuận hợp tác phát triển cho một dự án bất động sản tiềm năng tại thành phố Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2025
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn				
Vay ngân hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 23.1)	5.223.763	9.422.557	(4.432.614)	10.213.706
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2.1)	633.879	-	(633.879)	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2.2)	6.590.540	10.941.131	(4.037.393)	13.494.278
Vay dài hạn đến hạn trả của vay hợp vốn (Thuyết minh số 23.2.3)	3.970.124	5.736.733	(1.891.620)	7.815.237
Vay các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 33.4)	1.204.583	5.472.452	(6.184.482)	492.553
TỔNG CỘNG	17.622.889	31.572.873	(17.179.988)	32.015.774
Vay dài hạn				
Vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh số 23.2.1)	4.497.854	11.327.031	(8.543.178)	7.281.707
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.2.2)	21.407.420	17.881.404	(11.039.718)	28.249.106
Vay hợp vốn dài hạn (Thuyết minh số 23.2.3)	12.943.055	469.703	(5.692.632)	7.720.126
Vay các bên liên quan dài hạn (Thuyết minh số 33.4)	45.493.653	81.368.483	(81.770.991)	45.091.145
TỔNG CỘNG	84.341.982	111.046.621	(107.046.519)	88.342.084

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	VND	2.419.235	Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 4 năm 2026	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ 11%/năm
Ngân hàng Bank of China (Hong Kong) Limited (ii)	VND	694.262	Từ tháng 8 đến tháng 10 năm 2025	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ 4,9% - 5,82%/năm
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (i)	VND, EUR	2.045.770	Từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2025	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ 12,8% - 15%/năm
Ngân hàng Maybank (ii)	VND	166.761	Từ tháng 9 đến tháng 11 năm 2025	Lãi suất cố định 7,15%/năm
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (i)	VND	4.887.678	Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 6 năm 2026	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ 5,5% - 6%/năm
TỔNG CỘNG		10.213.706		

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản vay này được đảm bảo bằng:

- ▶ một số cổ phiếu của một công ty con và một bên liên quan được nắm giữ bởi Công ty;
- ▶ một số tài sản, hàng tồn kho, chi phí xây dựng cơ bản của Công ty và một số công ty con; bảo lãnh thanh toán của Chủ tịch Hội đồng Quản trị; và
- ▶ một số cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi một số bên liên quan.

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

23.2 Vay dài hạn

23.2.1 Vay ngân hàng dài hạn

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất năm
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (i)	VND	3.275.873	Từ tháng 7 năm 2027 đến tháng 3 năm 2030	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ 9%/năm
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội (i)	VND	221.635	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 8 năm 2028	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ 6,8%/năm
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung (i)	VND	3.784.199	Từ tháng 7 năm 2027 đến tháng 3 năm 2030	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ 9%/năm
TỔNG CỘNG		7.281.707		
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn		7.281.707		
Vay dài hạn đến hạn trả		-		

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản vay này được đảm bảo bằng một số quyền sử dụng đất, quyền tài sản và bất động sản thuộc một số phân khu của một số dự án bất động sản của Công ty.

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

23.2.2 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tư vấn/đại lý ủy thác phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất năm
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (i) Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	VND	5.957.049	Trả gốc từ tháng 3 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027. Trả lãi sáu tháng một lần	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,7% - 15%/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương (ii) Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	VND	7.950.302	Trả gốc từ tháng 2 năm 2026 đến tháng 6 năm 2028. Trả lãi hàng quý hoặc sáu tháng một lần	Lãi suất cố định, lãi suất 8,5% - 12%/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (i) Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	VND	1.421.154	Trả gốc từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 9 năm 2026. Trả lãi sáu tháng một lần	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,7%/năm đến 9,2%/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD (i) Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	VND	17.269.288	Trả gốc từ tháng 4 năm 2026 đến tháng 5 năm 2027. Trả lãi hàng quý.	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 12,5% - 12,6%/năm
				Lãi suất cố định 12,5%/năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (ii)	VND	973.150	Trả gốc vào tháng 6 năm 2028. Trả lãi sáu tháng một lần	Lãi suất cố định 12%/năm
Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited (iii), (iv) Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	USD	2.009.767	Trả gốc tháng 7 năm 2025. Trả lãi sáu tháng một lần	Lãi suất cố định 5%/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 (v) Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	USD	6.162.674	Trả gốc từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 11 năm 2028. Trả lãi hàng quý. Trái chủ có thể thực hiện quyền chọn bán từ tháng 11 năm 2026.	Lãi suất cố định 10%/năm
	USD	73.640		
TỔNG CỘNG		41.743.384		
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn		28.249.106		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		13.494.278		

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

- (i) Các khoản trái phiếu này không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Khoản trái phiếu được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của một công ty con nắm giữ bởi Công ty, một số cổ phiếu của Công ty được nắm bởi bên liên quan, khoản bảo lãnh thanh toán bởi một quỹ tín thác của Ngân hàng Phát triển Châu Á và tài khoản tiền gửi mở tại một ngân hàng trong nước.
- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của một công ty con và một công ty liên kết nắm giữ bởi Công ty và tài khoản tiền gửi mở tại một ngân hàng trong nước.
- (iv) Tại ngày 12 tháng 4 năm 2024, Công ty đã ký thỏa thuận điều chỉnh một số nội dung, điều kiện và điều khoản trong các văn kiện có liên quan. Theo đó, trái chủ được đảm bảo một tỷ suất hoàn vốn nội bộ tối thiểu đã thỏa thuận và thời gian đáo hạn của khoản trái phiếu được điều chỉnh đến tháng 11 năm 2025 với lịch trả nợ từng lần dựa trên các sự kiện liên quan đến giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp trong các công ty liên kết của Tập đoàn.

Trong tháng 7 năm 2025, Công ty đã thực hiện thanh toán trước hạn toàn bộ nghĩa vụ gốc và lãi trái phiếu còn lại.

- (v) Trái chủ nắm giữ khoản trái phiếu này có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Vinhomes"), một công ty con, theo mức giá thực hiện đã được xác định tại thời điểm phát hành trái phiếu và có thể được điều chỉnh theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan. Từ tháng 11 năm 2026, trái chủ có quyền yêu cầu Công ty mua lại khoản trái phiếu này theo mức giá thực hiện theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

Trong kỳ, Công ty đã thực hiện mua lại trước hạn 9,6 triệu USD gốc trái phiếu theo giá trị trên sàn giao dịch. Đồng thời, Công ty đã nhận được thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu từ một nhóm trái chủ, với tổng giá trị gốc trái phiếu yêu cầu chuyển đổi là 2,8 triệu USD. Công ty đã lựa chọn phương án thanh toán phần gốc trái phiếu này bằng tiền, giá trị thanh toán được xác định dựa trên giá trị cổ phiếu Công ty Vinhomes tại sàn giao dịch vào ngày yêu cầu chuyển đổi.

Trong tháng 8 năm 2025, Công ty cũng đã thực hiện mua lại trước hạn 20,2 triệu USD gốc trái phiếu theo giá trị trên sàn giao dịch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

23.2.3 Khoản vay hợp vốn

Bên cho vay/thu xếp tín dụng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Kỳ hạn trả gốc và lãi	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1	USD	5.320.208	Gốc trả từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 2 năm 2026. Lãi trả hàng quý.	(i)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	5.320.208		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	USD	6.768.542	Gốc trả từ tháng 12 năm 2025 đến tháng 12 năm 2026. Lãi trả hàng quý.	(i)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	1.967.122		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 3	USD	3.005.975	Gốc trả từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 11 năm 2028. Lãi trả hàng quý.	(i)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	461.565		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 4	VND	440.638	Gốc trả từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 11 năm 2028. Lãi trả hàng quý.	(i)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND	66.342		
TỔNG CỘNG		15.535.363		
Trong đó:				
Vay dài hạn		7.720.126		
Vay dài hạn đến hạn trả		7.815.237		

Lãi suất các khoản vay hợp vốn dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo và không có hợp đồng hoán đổi lãi suất	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ 7,80%/năm đến 7,86%/năm.
Khoản vay có tài sản đảm bảo và có lãi suất thả nổi được hoán đổi thành lãi suất cố định (đồng thời có tỷ giá giao dịch cố định) theo hợp đồng hoán đổi	USD	Lãi suất cố định theo hợp đồng hoán đổi, lãi suất trong kỳ 7,75%/năm đến 7,85%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 7,80%/năm đến 8,18%/năm

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản vay này được đảm bảo bằng:

- một số cổ phiếu của một số công ty con nắm giữ bởi Công ty; và
- số dư tài khoản dự phòng trả nợ tại Ngân hàng Quản lý Tài khoản nước ngoài, số dư tài khoản Doanh thu mở tại một ngân hàng thương mại và các lợi ích liên quan khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Dự phòng liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng cổ phần (i)	706.826	706.826
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn	9.177	12.565
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	3.499	11.619
TỔNG CỘNG	719.502	731.010
Dài hạn		
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn	24.844	40.095
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	113.311	72.814
TỔNG CỘNG	138.155	112.909

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm dự phòng phải trả liên quan đến một hợp đồng chuyển nhượng cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024					
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2024	38.785.833	39.140.273	66.000	9.503.385	87.495.491
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	501.236	501.236
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>38.785.833</u>	<u>39.140.273</u>	<u>71.000</u>	<u>9.999.621</u>	<u>87.996.727</u>
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2025	38.785.833	39.140.273	71.000	10.126.573	88.123.679
- Trích quỹ khác	-	-	5.000	(5.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	399.180	399.180
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>38.785.833</u>	<u>39.140.273</u>	<u>76.000</u>	<u>10.520.753</u>	<u>88.522.859</u>

25.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu kỳ	<u>38.785.833</u>	<u>38.785.833</u>
Số cuối kỳ	<u>38.785.833</u>	<u>38.785.833</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Đơn vị tính: cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.878.583.306	3.878.583.306
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.878.583.306	3.878.583.306
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.823.661.561	3.823.661.561
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	54.921.745	54.921.745
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (*)	3.878.583.306	3.878.583.306
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.823.661.561	3.823.661.561
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	54.921.745	54.921.745

(*) Bao gồm 103.645.482 cổ phiếu phổ thông (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 103.645.482 cổ phiếu) đang được nắm giữ bởi các công ty con.

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu).

Theo hợp đồng phát hành riêng lẻ cổ phiếu ưu đãi vào ngày 7 tháng 8 năm 2018, các cổ phiếu ưu đãi được phát hành không có quyền biểu quyết, bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một năm, kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2018, và nhà đầu tư có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty với giá chuyển đổi được quy định trong hợp đồng tại bất kỳ thời điểm nào sau ngày phát hành. Ngoài ra, các nhà đầu tư được hưởng cổ tức cố định sau một thời gian cụ thể kể từ ngày phát hành cổ phiếu ưu đãi.

Trong tháng 8 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 18/2025/NQ-HĐQT-VINGROUP về việc phê duyệt phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông. Theo đó, 27.460.873 cổ phiếu ưu đãi thuộc sở hữu của một nhà đầu tư sẽ được chuyển đổi sang 29.353.951 cổ phiếu phổ thông. Giao dịch đã được hoàn thành trong tháng 8 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tổng doanh thu	9.871.913	3.040.164
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.146.242	2.453.745
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	655.354	514.005
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan, và doanh thu các hoạt động khác	70.317	72.414
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	9.871.913	3.040.164
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	8.307.118	1.295.053
Doanh thu đối với bên liên quan	1.564.795	1.745.111

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	64.449	60.631
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(80.483)	(40.504)
(Lỗ)/Lãi từ kinh doanh bất động sản đầu tư	(16.034)	20.127

26.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Cổ tức được chia	6.181.433	-
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	5.176.356	3.721.904
Thu nhập từ chuyển nhượng các khoản đầu tư (i)	1.537.264	4.790.092
Doanh thu hoạt động tài chính khác	104.572	16.706
TỔNG CỘNG	12.999.625	8.528.702

(i) Bao gồm thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư một công ty con (Thuyết minh số 17.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản (i)	7.636.030	1.806.333
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	595.777	467.277
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan, và giá vốn hoạt động khác	102.502	106.918
TỔNG CỘNG	8.334.309	2.380.528

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

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư	(768.381)	1.547.811
Chi phí lãi vay	6.147.508	4.736.892
Lỗ chênh lệch tỷ giá	381.784	1.335.051
Chi phí phát hành	431.059	469.551
Chi phí tài chính khác (i)	6.069.753	196.960
TỔNG CỘNG	12.261.723	8.286.265

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

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới và chi phí khác	500.649	12.646
Chi phí bán hàng khác	81.095	25.500
TỔNG CỘNG	581.744	38.146
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí tài trợ, từ thiện	63.039	33.344
Chi phí lương nhân viên	55.621	64.334
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	130.799	46.915
TỔNG CỘNG	249.459	144.593

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Thu nhập khác	(40.997)	1.779.029
Thu nhập từ đánh giá lại tài sản góp vốn vào công ty con	(56.509)	1.733.768
Thu nhập từ cung cấp dịch vụ bảo lãnh	6.389	32.343
Các khoản khác	9.123	12.918
Chi phí khác	238.365	278.651
Chi phí phạt	238.307	41.064
Chi phí bồi hoàn	-	213.665
Các khoản chi phí khác	58	23.922
(LỖ)/LÃI KHÁC THUẦN	(279.362)	1.500.378

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Chi phí hình thành bất động sản	15.481.711	8.037.132
Chi phí dịch vụ mua ngoài	937.545	320.043
Chi phí nhân công	349.412	289.449
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ chi phí thuê đất	100.728	92.234
Chi phí tài trợ, từ thiện	63.039	33.344
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	78.755	21.865
TỔNG CỘNG	17.011.190	8.794.067

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong kỳ là 20% lợi nhuận chịu thuế (kỳ trước: 20%).

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.060.502	1.818.086
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(294.741)	(99.610)
TỔNG CỘNG	765.761	1.718.476

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.164.941	2.219.712
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	232.988	443.942
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí lãi vay không được trừ	753.553	94.003
Lợi nhuận sau thuế chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh cho đối tác	648.211	1.352.615
Lỗ hoạt động khác không được cần trừ	194.962	-
Lỗ hoạt động bất động sản không được cần trừ	172.099	-
Thu nhập miễn thuế từ cổ tức được chia	(1.236.286)	-
Lỗ hoạt động khác năm trước chuyển sang	-	(194.458)
Lỗ hoạt động bất động sản năm trước chuyển sang	-	(34.551)
Các khoản điều chỉnh khác	234	56.925
Chi phí thuế TNDN ước tính	765.761	1.718.476

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư	92.592	49.673	42.919	(27.438)
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	412.894	162.656	250.238	127.318
Khác	9.016	7.432	1.584	(270)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	514.502	219.761		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ			294.741	99.610

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.4 Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 7.019 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 5.183 tỷ VND), trong đó phần lỗ tính thuế sẽ hết hạn chuyển lỗ trong năm 2025 là 0 VND. Các khoản lỗ lũy kế này có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong vòng 5 năm kể từ năm phát sinh khoản lỗ đó theo quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho kỳ hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang kỳ sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của kỳ sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang kỳ sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ nêu trên do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

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

Ngày 29 tháng 11 năm 2023, Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam đã thông qua Nghị quyết số 107/2023/QH15 ("Nghị quyết 107") về việc áp dụng thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định chống xói mòn cơ sở thuế toàn cầu. Nghị quyết 107 có hiệu lực thi hành từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 và áp dụng từ năm tài chính 2024. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định tại Nghị quyết 107 do chưa có hướng dẫn chi tiết liên quan tới việc tính toán và ghi nhận nghĩa vụ thuế này.

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty trong trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 được trình bày dưới đây và trong Phụ lục 1:

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
		<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Công ty Vinhomes	Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	23.966.328	-
	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án	7.141.351	1.500.000
	Nhận bồi hoàn chi phí đầu tư xây dựng	6.104.474	-
	Lợi nhuận phân chia cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	947.360	6.499.835
	Hoàn cọc cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án	618.052	11.872.000
	Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	527.457	420.279
	Phải trả từ dịch vụ tư vấn bán hàng	342.188	-
	Hoàn cọc chuyển nhượng cổ phần	199.700	-
	Chi phí bồi thường hoàn cọc chuyển nhượng cổ phần	155.293	-
	Nhận tạm ứng cho dịch vụ quản lý	272.727	-
	Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	111.591	2.326.779
	Tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	-	1.016.962
Công ty Xavinco	Nhận chia cổ tức	143.156	-
Công ty Thái Sơn	Chi phí bồi thường hoàn cọc chuyển nhượng khoản đầu tư	3.713.371	-
	Hoàn cọc đã nhận cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	3.213.495	-
Công ty Vinmec	Cho vay	230.000	357.000
	Lãi cho vay	34.105	119.462
Công ty Thành phố Xanh	Lợi nhuận phân chia cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.908.444	-
	Hoàn cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	1.133.095	-
	Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	906.806	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Giao dịch với các công ty con (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Công ty VinAcademy	Đi vay	18.521.000	314.000
	Lãi đi vay	601.683	135.612
Công ty World Academy	Đi vay	10.225.000	-
	Lãi đi vay	347.737	6.143
Công ty Bảo Vệ Vincom	Đi vay	18.981.000	-
	Lãi đi vay	338.262	-
	Cho vay	-	125.601
Công ty VEFAC	Phải thu cổ tức được chia	6.038.276	-
	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	-	2.206.992
Công ty VinFast	Cho vay	16.476.262	20.365.819
	Chuyển gốc cho vay thành góp vốn	10.000.000	-
	Lãi cho vay	3.782.308	2.991.123
	Lãi nhập gốc	1.519.150	-
Công ty Vinsmart	Nhận hoàn trả vốn góp	12.679.944	-
	Đi vay	12.384.000	2.877.000
	Lãi đi vay	1.055.481	128.948
Công ty Vingroup Investment Việt Nam	Cho vay	3.998.000	1.301.500
	Lãi cho vay nhập gốc	773.384	-
	Lãi cho vay	325.786	51.051
Công ty VinES Hà Tĩnh	Lãi cho vay	155.388	182.693
	Cho vay	-	709.000
Công ty VinRobotics	Đi vay	10.230.000	-
	Góp vốn bằng tiền	500.000	-
	Lãi đi vay	134.066	-
Công ty VinFast Invest	Lãi cho vay	282.447	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Giao dịch với các công ty con (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Công ty VinMotion	Đi vay	6.459.000	-
	Góp vốn bằng tiền	510.000	-
	Lãi đi vay	64.393	-
Công ty VinBus	Đi vay	3.400.000	25.870.245
	Lãi đi vay	416.904	402.324
	Cho vay	-	1.844.000
Công ty Vinpearl	Góp vốn bằng tiền	4.276.185	-
	Doanh thu từ chuyển nhượng tài sản	628.192	-
	Cần trừ tạm ứng cho mục đích chuyển nhượng tài sản	373.525	-
Công ty Vinpearl Cửa Hội	Lãi đi vay	138.973	-
	Đi vay	-	350.000
Công ty Vincons	Tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	4.000.000	2.049.720
	Phải trả liên quan đến xây dựng công trình, hoàn thành dự án	-	867.369
Công ty Vinschool	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	1.231.106
Công ty VinEG	Lãi cho vay	515.208	85.394
Công ty VinCargo	Góp vốn bằng tiền	222.750	-
Công ty Cần Giờ	Nhận đặt cọc theo thỏa thuận chuyển giao ba bên	2.863.125	-
	Chi phí bồi thường hoàn cọc chuyển nhượng cổ phần	1.204.866	-
Công ty Đô thị Đại học Berjaya	Hoàn cọc theo thỏa thuận chuyển giao ba bên	2.863.125	-
Công ty VSN (Công ty con đến ngày 22 tháng 4 năm 2024)	Cần trừ gốc cho vay với công ty con khác	-	212.000
	Cho vay	-	212.000
Công ty Ngọc Việt (Công ty con đến ngày 22 tháng 4 năm 2024)	Đi vay	-	30.271.148
	Lãi đi vay	-	317.213

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ông Phạm Nhật Vượng (Chủ tịch Hội đồng Quản trị)	Chuyển nhượng cổ phần công ty con	-	1.820.006
Công ty GSM (Công ty chịu sự kiểm soát chung)	Góp vốn bằng tiền	-	286.182
Công ty VinEnergco (Công ty chịu sự kiểm soát chung)	Góp vốn bằng tiền	1.900.000	-
Công ty VinSpeed (Công ty chịu sự kiểm soát chung)	Góp vốn bằng tiền	1.500.000	-
Công ty VinES (Công ty chịu sự kiểm soát chung)	Cho vay	-	5.768.000
	Lãi cho vay	-	270.420
Công ty SADO (Công ty liên kết đến ngày 4 tháng 9 năm 2024)	Đi vay	-	780.000
Công ty SDI (Công ty liên kết đến ngày 4 tháng 9 năm 2024)	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	-	200.000
	Lợi nhuận phân chia cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	266.733
Công ty Vincom Retail (Công ty liên kết)	Chi phí sử dụng vốn từ hợp tác kinh doanh	768.041	-
	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	-	3.047.160
	Lãi đi vay	-	448.544
Công ty Vận hành Vincom Retail (Công ty liên kết)	Doanh thu từ chuyển nhượng tài sản	236.259	-
	Cần trừ tạm ứng cho mục đích chuyển nhượng tài sản	217.467	-
	Góp vốn bằng tài sản	125.444	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Trong kỳ, Công ty đã thực hiện các giao dịch cho vay và đi vay với các bên liên quan. Các khoản cho vay và đi vay này được thanh toán bằng tiền, hoặc qua hình thức chuyển đổi thành khoản góp vốn/cần trừ bằng các khoản công nợ khác.

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán cho một số thỏa thuận vay/trái phiếu/thu tín dụng của một số công ty con. Tổng nghĩa vụ thanh toán được bảo lãnh này tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là khoảng 94.790 tỷ VND.

33.2 Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	135.689	-
		Phải thu khác	11.737	-
Công ty VinFast Trading	Công ty con	Phải thu khác	59.410	48.571
Công ty Vinpearl	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	40.745	57.317
		Phải thu khác	57.691	27.774
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu khác	56.226	-
Công ty Vinschool	Công ty con	Phải thu khác	22.496	19.569
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	26.400	40.332
		Phải thu khác	13.353	-
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	14.636	51.260
			438.383	244.823

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Vincons	Công ty con	Tạm ứng cho hoạt động cung cấp hàng hóa, dịch vụ	8.450.130	4.949.913
Công ty Vinhomes	Công ty con	Tạm ứng cho hoạt động cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.016.962	1.016.962
Các công ty khác	Công ty con	Tạm ứng khác	20.719	31.860
			9.487.811	5.998.735

Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	17.861.854	-
		Phải thu khác	24.185	26.786
Công ty VEFAC	Công ty con	Phải thu từ cổ tức được chia	6.038.276	-
Công ty VinFast	Công ty con	Lãi vay phải thu	5.673.395	4.102.968
		Phải thu từ chi hộ	47.657	1.617
Công ty VinEG	Công ty con	Lãi vay phải thu	1.595.050	1.079.842
		Phải thu khác	40	-
Công ty VinES Hà Tĩnh	Công ty con	Lãi vay phải thu	536.636	381.248
Công ty Vingroup Investment	Công ty con	Lãi vay phải thu	-	269.027
Công ty Vinmec	Công ty con	Lãi vay phải thu	305.678	371.573
		Phải thu khác	4.089	-
Công ty VinFast Invest	Công ty con	Lãi vay phải thu	315.217	-
Các công ty khác	Công ty con, Công ty liên kết	Phải thu khác	90.474	89.889
			32.492.551	6.322.950

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	131.673	250.869
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Đặt cọc, góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh	93.083	276.369
		Phải thu khác	1.025	1.025
Công ty VinAI	Công ty con	Lãi vay phải thu	20.727	14.194
Các công ty khác	Công ty con	Lãi vay phải thu	18.684	217.809
			265.192	760.266

Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12)

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty VinFast Auto	Công ty con	Hối phiếu nhận nợ mang đi góp vốn	25.782.160	25.782.160
			25.782.160	25.782.160

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

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải trả về tư vấn quản lý dự án	416.668	604.855
Công ty Vincons	Công ty con	Phải trả liên quan đến hoạt động xây dựng	458.019	618.819
Công ty Vinpearl	Công ty con	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	16.444	22.095
Các công ty khác	Công ty con, công ty liên kết	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	30.504	75.650
			921.635	1.321.419

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

			Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Vinhomes	Công ty con	Tạm ứng dịch vụ quản lý	146.657	304.807
			146.657	304.807

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Phải trả liên quan đến bồi hoàn hủy cọc chuyển nhượng cổ phần	1.204.866	-
Công ty Vinsmart	Công ty con	Lãi vay phải trả	1.055.481	-
Công ty World Academy	Công ty con	Lãi vay phải trả	336.837	19.572
Công ty VinAcademy	Công ty con	Lãi vay phải trả	741.075	467.455
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty con	Lãi vay phải trả	154.054	-
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Lãi cọc phải trả	139.009	141.349
Công ty Vinrobotics	Công ty con	Lãi vay phải trả	118.066	-
Công ty Xavinco	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	185.415
Công ty Xalivico	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	53.132
Các công ty khác	Công ty con, công ty liên kết	Lãi vay phải trả	104.407	94.364
			3.853.795	961.287

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Lãi cọc phải trả	491.551	-
Công ty World Academy	Công ty con	Lãi vay phải trả	112.264	-
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty con	Lãi vay phải trả	64.393	-
Công ty VinAcademy	Công ty con	Lãi vay phải trả	30.503	71.937
Công ty Vinbus	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	624.724
Công ty Vinpearl Cửa Hội	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	124.912
Các công ty khác	Công ty con	Lãi vay phải trả	534	1.738
			699.245	823.311

Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Đặt cọc chuyển nhượng bất động sản	4.646.361	4.646.361
		Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	110.498	-
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Phải trả từ thanh lý đặt cọc chuyển nhượng khoản đầu tư	2.863.125	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Phải trả từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.190.872	5.650.428
		Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	-	1.133.095
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải trả từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	631.750	2.684.391
		Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	410.230	1.028.282
Các công ty khác	Công ty con	Thu hộ phải trả	1.925	-
		Phải trả khác	17.448	291.101
			9.872.209	15.433.658

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)

			<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Công ty Vinhomes	Công ty con	Nhận góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án	45.290.179	38.148.829
		Phải trả hoàn cọc	8.400.000	8.400.000
		Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	-	199.700
Công ty Thành phố Xanh	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	9.866.905	8.960.099
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án (*)	8.593.592	8.704.090
Công ty Thái Sơn	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	-	3.213.495
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư (*)	1.438.845	1.656.312
Công ty Vinpearl	Công ty con	Nhận góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	644.492	644.492
Công ty Vinschool	Công ty con	Nhận góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	422.667	422.667
Công ty Đô thị Đại học Berjaya	Công ty con	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư	-	2.863.125
			74.656.680	73.212.809

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

33.3 Các khoản cho các bên liên quan vay

Các khoản cho vay tín chấp cho các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối kỳ Triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</i>				
Công ty VinFast	Công ty con	54.891.985	4,9 - 14,5	Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 6 năm 2026
Công ty VinEG	Công ty con	8.657.958	12	Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 6 năm 2026
Công ty VinFast Invest	Công ty con	4.746.465	12	Tháng 11 năm 2025 đến tháng 2 năm 2026
Công ty VinES Hà Tĩnh	Công ty con	2.614.010	11 - 12	Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 4 năm 2026
Công ty Vinmec	Công ty con	535.671	12	Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 6 năm 2026
Các công ty khác	Công ty con	23.001	12	Tháng 1 năm 2026
		71.469.090		
<i>Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)</i>				
Công ty Vingroup Investment Việt Nam	Công ty con	8.345.304	11 - 12	Tháng 7 năm 2026 đến tháng 4 năm 2028
Công ty VinFast	Công ty con	5.636.430	8,7 - 12	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 6 năm 2027
Công ty VinAI	Công ty con	122.022	12	Từ tháng 6 năm 2027 đến tháng 5 năm 2030
Công ty VinHMS	Công ty con	68.000	12	Tháng 12 năm 2027
		14.171.756		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

33.3 Các khoản cho các bên liên quan vay (tiếp theo)

Các khoản cho vay tín chấp cho các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm Triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</i>				
Công ty VinFast	Công ty con	37.769.798	5,2 - 14,5	Từ tháng 2 đến tháng 11 năm 2025
Công ty VinEG	Công ty con	8.657.958	12	Từ tháng 8 đến tháng 11 năm 2025
Công ty VinFast Invest	Công ty con	4.746.465	12	Tháng 6 năm 2025
Công ty VinES Hà Tĩnh	Công ty con	2.614.010	11 - 12	Từ tháng 1 đến tháng 4 năm 2025
Công ty Vingroup Investment Việt Nam	Công ty con	1.052.070	12	Tháng 3 năm 2025
Công ty Vinmec	Công ty con	605.671	11 - 12	Từ tháng 3 đến tháng 9 năm 2025
Các công ty khác	Công ty con	134.228	12	Từ tháng 1 đến tháng 9 năm 2025
		55.580.200		
<i>Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 7)</i>				
Công ty VinFast	Công ty con	21.431.430	9,2 - 15	Từ tháng 1 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027
Công ty Vingroup Investment Việt Nam	Công ty con	2.521.851	11	Tháng 5 năm 2028
Công ty VinAI	Công ty con	96.822	12	Từ tháng 11 năm 2028 đến tháng 8 năm 2029
		24.050.103		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

33.4 Các khoản đi vay các bên liên quan

Các khoản vay từ các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối kỳ Triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23)				
Công ty VinAcademy (i)	Công ty con	319.800	12	Từ tháng 2 đến tháng 5 năm 2026
Công ty Vinbigdata (i)	Công ty con	60.000	12	Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 2 năm 2026
Công ty Vin3s (i)	Công ty con	41.000	12	Từ tháng 9 năm 2025 đến tháng 4 năm 2026
Công ty VinApp (i)	Công ty con	40.000	12	Từ tháng 2 đến tháng 5 năm 2026
Các công ty khác (i)	Công ty con	31.753	12	Từ tháng 3 đến tháng 6 năm 2026
		492.553		

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối kỳ Triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Vay dài hạn (Thuyết minh số 23)				
Công ty World Academy (i)	Công ty con	8.927.500	12	Tháng 12 năm 2026
Công ty Bảo vệ Vincom (i)	Công ty con	8.890.208	12	Tháng 12 năm 2026
Công ty Vinrobotics (i)	Công ty con	7.230.000	12	Tháng 12 năm 2026
Công ty Vinacademy (i)	Công ty con	6.650.000	12	Từ tháng 7 đến tháng 8 năm 2026
Công ty Vinmotion (i)	Công ty con	6.459.000	12	Từ tháng 7 đến tháng 8 năm 2026
Công ty Vinsmart (i)	Công ty con	5.976.455	12	Tháng 12 năm 2026
Công ty Xavinco (i)	Công ty con	736.882	12	Tháng 12 năm 2026
Các công ty khác (ii)	Công ty con	221.100	12	Từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2026
		45.091.145		

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

33.4 Các khoản đi vay các bên liên quan (tiếp theo)

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

33.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức danh	Đơn vị tính: triệu VND	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	-	-
Bà Phạm Thúy Hằng	Phó Chủ tịch	1.490	1.482
Bà Phạm Thu Hương	Phó Chủ tịch	1.490	1.482
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó Chủ tịch	-	-
Ông Nguyễn Việt Quang	Phó Chủ tịch	1.985	1.498
Ông Adil Ahmad	Thành viên độc lập	645	610
Ông Chin Michael Jaewuk	Thành viên độc lập	645	610
Ông Ronaldo Dy-Liacco Ibasco	Thành viên độc lập	645	610
Bà Chun-Chae Rhan	Thành viên đến ngày 25 tháng 2 năm 2025	-	-
TỔNG CỘNG		6.900	6.292

(*) Chỉ bao gồm phần thù lao được trả cho chức danh tại Hội đồng Quản trị.

Lương, thưởng chi trả cho Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác của Công ty:

Tên	Chức danh	Đơn vị tính: triệu VND	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	7.942	5.990
Các thành viên quản lý khác		22.419	23.753
TỔNG CỘNG		30.361	29.743

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

Tên	Chức danh	Đơn vị tính: triệu VND	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ông Nguyễn Thế Anh	Trưởng ban	2.105	1.285
Các thành viên Ban kiểm soát		465	354
TỔNG CỘNG		2.570	1.639

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	80.937.833	31.479.126
Tiền thu từ phát hành trái phiếu trong nước	16.673.375	13.135.434
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(75.512.995)	(11.035.023)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu hoán đổi	(4.287.194)	(14.387.186)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu trong nước	-	(6.975.000)

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đến 1 năm	32.595	786
Trên 1 đến 5 năm	130.076	3.142
Trên 5 năm	1.459.651	616.069
TỔNG CỘNG	1.622.322	619.997

Các cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh

Theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa Công ty và các công ty con, công ty liên kết về việc khai thác cấu phần trung tâm thương mại, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, sân golf, trường học và các dự án bất động sản khác thuộc các dự án do Công ty làm chủ đầu tư, Công ty sẽ được nhận phần chia doanh thu của các công ty con/công ty liên kết được tính bằng một tỷ lệ trên doanh thu hoặc lợi nhuận trước thuế được quy định trong hợp đồng và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận.

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 ước tính là 46.625 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 49.412 tỷ VND).

Theo một số quyết định của các cơ quan nhà nước, Công ty đã được giao đất để triển khai một dự án bất động sản. Sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty đã nhận được thông báo nộp tiền từ cơ quan nhà nước với tổng giá trị tiền sử dụng đất và thuê đất phải nộp là 16.787 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết và nợ tiềm tàng khác

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

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

Cam kết theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh/đầu tư

Công ty đã tham gia các hợp đồng hợp tác kinh doanh/đầu tư một số dự án bất động sản với Công ty Vinhomes, Công ty Thành Phố Xanh và Công ty SDI. Theo các hợp đồng này, Công ty cam kết chia sẻ một phần lợi nhuận theo quy định trên hợp đồng ký kết với các đối tác.

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

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

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

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

Cam kết hỗ trợ tài chính cho Công ty VinFast

Ngoài cam kết hỗ trợ tài chính cho công ty con nêu trên, vào tháng 11 năm 2024, Công ty đã ký kết thỏa thuận hỗ trợ tài chính với Công ty VinFast, theo đó, Công ty cam kết cho Công ty VinFast vay với giá trị khoản vay tối đa là 35.000 tỷ VND để phục vụ cho hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã cấp cho Công ty Vinfast các khoản vay với tổng giá trị là 31.171 tỷ VND.

Đồng thời, Công ty cũng cam kết việc chuyển đổi các khoản cho vay hiện tại với Công ty VinFast, với tổng giá trị tối đa là 80.000 tỷ VND thành khoản góp vốn vào Công ty VinFast bằng việc Tập đoàn Vingroup mua thêm cổ phần ưu đãi cổ tức. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã thực hiện chuyển đổi các khoản cho vay với tổng giá trị là 30.000 tỷ thành khoản góp vốn vào Công ty VinFast.

Cam kết liên quan đến Hợp đồng hạn mức tín dụng phát sinh trong tương lai

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ quản lý</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ cho thuê và dịch vụ khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần	9.146.242	655.354	70.317	9.871.913
Tổng doanh thu thuần	9.146.242	655.354	70.317	9.871.913
Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)	1.980	18.612	80.136	100.728
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế theo bộ phận	928.468	59.577	(32.186)	955.859
Lợi nhuận thuần không phân bổ (*)				209.082
Tài sản				
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong kỳ	-	6.703	3.472.349	3.479.052
Tài sản theo bộ phận	65.118.290	576.905	20.238.187	85.933.382
Tài sản không phân bổ (**)				310.952.858
TỔNG TÀI SẢN				396.886.240
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	158.722.906	146.657	14.460.925	173.330.488
Tổng nợ phải trả không phân bổ (***)				135.032.893
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ				308.363.381

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh dịch vụ quản lý	Kinh doanh dịch vụ cho thuê và dịch vụ khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần	2.453.745	514.005	72.414	3.040.164
Tổng doanh thu thuần	2.453.745	514.005	72.414	3.040.164
Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)	-	18.316	73.918	92.234
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận	609.266	46.728	(41.541)	614.453
Thu nhập thuần không phân bổ (*)				1.605.259
Tài sản				
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong kỳ	44.990	28.790	4.047.888	4.121.668
Tài sản theo bộ phận	32.293.434	490.130	17.199.817	49.983.381
Tài sản không phân bổ (**)				288.796.528
TỔNG TÀI SẢN				338.779.909
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	114.362.646	304.807	15.532.239	130.199.692
Tổng nợ phải trả không phân bổ (***)				120.456.538
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ				250.656.230

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Số lượng ngoại tệ tính theo nguyên tệ:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ	20.556	152.124

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, số dư các khoản nợ khó đòi đã xử lý do Ban Giám đốc đánh giá các khoản phải thu này không có khả năng thu hồi là 2.267 tỷ VND (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.267 tỷ VND).

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

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

Trong tháng 8 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 19/2025/NQ-HĐQT-VINGROUP và Nghị quyết số 20/2025/NQ-HĐQT-VINGROUP về việc sử dụng tài sản đảm bảo thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho các trái phiếu doanh nghiệp do Công ty Vinhomes, một công ty con, phát hành. Tổng mệnh giá chào bán tối đa của các trái phiếu này là 15.000 tỷ đồng, đáo hạn từ năm 2028 đến năm 2029.

Trong tháng 8 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết số 21/2025/NQ-HĐQT-VINGROUP phê duyệt về việc tách Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast và thành lập một công ty con mới là Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Phát triển Novatech ("Công ty Novatech") với vốn điều lệ dự kiến là 105,8 nghìn tỷ VND. Công ty Novatech sẽ sở hữu các tài sản liên quan đến chi phí đầu tư cho các dự án nghiên cứu và phát triển đã hoàn thành. Tập đoàn dự kiến chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Novatech cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ngoài ra, sau giao dịch nói trên, tỷ lệ hoán đổi cổ phiếu ưu đãi (CPUĐ) sang cổ phần phổ thông của Công ty VinFast Auto cũng dự kiến được điều chỉnh.

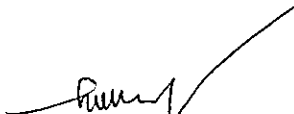
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

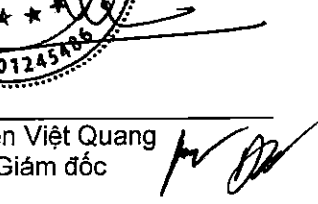
Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 8 năm 2025




Trần Thị Tuyết Nhung
Người lập


Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng


Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty Vinhomes	73,51	73,51	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản Cho thuê văn phòng, căn hộ và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng
2	Công ty Cổ phần Sân giao dịch Bất động sản Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	97,85	71,93	Số 72A, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty Metropolis	100,00	73,57	Lô đất HH, đường Phạm Hùng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty Cần Giờ	99,99	73,61	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty Đầu tư Sinh Thái	100,00	73,77	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (**)	Công ty Gia Lâm	99,39	73,32	Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty Tư vấn và Đầu tư Việt Nam	70,00	51,64	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Công ty ĐTDH Berjaya	97,54	71,60	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
9	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Công ty TTTC Berjaya	67,50	33,05	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	100,00	73,51	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty Thái Sơn	100,00	48,97	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty GS Củ Chi	100,00	73,51	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
13	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty Thành phố Xanh	100,00	49,39	72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Delta	Công ty Delta	100,00	73,59	110 Đặng Công Bình, ấp 6, Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes	Công ty KCN Vinhomes	100,00	73,05	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes Hải Phòng	Công ty KCN Vinhomes Hải Phòng	100,00	73,05	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	100,00	73,05	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
18	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại An	Công ty Đại An	100,00	73,44	Quốc lộ 5A, thôn Đình Dù, Xã Đại Đồng, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái	Công ty Sơn Thái	99,99	49,38	Số 65 đường Hải Phòng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty VinCons	100,00	73,51	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Bát Trảng, 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 Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty VinCons 2	100,00	73,51	Km15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Bắc Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
22	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty Muối Cam Ranh	100,00	73,51	Cây số 15, Km 1497, Phường Bắc Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
23	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	Công ty BĐS Trường Thịnh	99,00	72,83	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Bát Trảng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
24	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm	Công ty Cá Tầm	100,00	73,56	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công	Công ty Hiệp Thành Công	100,00	73,56	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty Xavinco	96,44	96,16	191 phố Bà Triệu, Phường Bạch Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công ty TNHH Xalivico	Công ty Xalivico	74,00	71,16	Số 233 Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
28	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	Công ty BĐS Thăng Long	73,00	70,35	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)		Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
			(*)				
29	Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	Công ty Triển lãm Việt Nam	87,97		85,62	Thôn Lai Đà, Xã Đông Anh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	Công ty Sách Việt Nam	65,33		65,33	Số 44 phố Tràng Tiền, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất bản sách
31	Công ty Cổ phần VinApp	Công ty VinApp	100,00		99,85	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cổng thông tin
32	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2	Công ty SV Tây Hà Nội 2	100,00		65,81	Tầng 2, khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
33	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding	Công ty TS Holding	65,99		48,58	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
34	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding	Công ty TPX Holding	64,99		47,84	72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
35	Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh	Công ty Cam Ranh	100,00		73,55	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
36	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai	Công ty Sao Mai	100,00		48,97	Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Bát Trảng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
37	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1	Công ty Vịnh Xanh 1	99,74		73,32	Căn TĐ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)		Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
			(*)	(*)			
38	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2	Công ty Vịnh Xanh 2	99,77	73,34		Căn Đ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Tru, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
39	Công ty Cổ phần VinCargo	Công ty VinCargo	99,00	99,00		Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương
40	Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty Vinpearl	85,55	85,55		Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
41	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty Phúc An	100,00	85,69		Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
42	Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang	Công ty Cảng Nha Trang	99,29	97,83		05 Trần Phú, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
43	Công ty Vinpearl Australia PTY Ltd	Công ty Vinpearl Australia	100,00	98,53		234 Balaclava Road, Caulfield North 3161, Melbourne, Victoria, Australia	Dịch vụ lưu trú, đại lý du lịch
44	Công ty Cape Wickham Golf Links PTY Ltd	Công ty Cape Wickham Golf	100,00	98,53		1 Cape Wickham Road, Wickham, TAS 7256, Australia	Quản lý sân Golf
45	Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty Vinpearl Cửa Hội	100,00	85,55		Đường Bình Minh, Phường Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
46	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty Vinpearl Landmark 81	100,00	85,54		Tầng 1 Đến Tầng 3, Tầng 47 Đến Tầng 63 và Tầng 65 Đến Tầng 7, Phường Thanh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
47	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Công ty Vinpearl Thanh Hóa	100,00	85,54		Số 27, Trần Phú, Phường Hạc Thành, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
48	Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty VinWonders Nha Trang	100,00	85,55	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
49	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding	Công ty VMC Holding	78,08	78,03	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn quản lý
50	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty Vinmec	100,00	78,03	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vinh Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
51	Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedTech	Công ty VinMedTech	99,00	99,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
52	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VS	Công ty VS	61,42	61,42	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý
53	Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty Vinschool	100,00	61,43	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
54	Công ty TNHH World Academy	Công ty World Academy	100,00	100,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
55	Công ty TNHH Nghiên cứu và Tư vấn EduCore	Công ty EduCore	100,00	61,42	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
56	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty VinAcademy	100,00	100,00	Ô đất ký hiệu ĐH, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Bát Tràng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
57	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty Bảo vệ Vincom	100,00	100,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
58	Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty VinBus	100,00	100,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ vận tải hành khách
59	Công ty VinFast Auto Ltd	Công ty VinFast Auto	50,67	50,67	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	Công ty VinFast	99,90	50,62	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	Công ty VinFast Invest	99,90	50,62	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
62	Công ty VinFast Germany GmbH	Công ty VinFast Germany	100,00	50,62	106 ResCowork04, Frankfurt, Alte Oper, Bockenheimer LandstraBe 17/19, 60325 Frankfurt am Main, Đức	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	Công ty VinFast Australia	100,00	50,62	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 Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	Công ty Vingroup Investment Việt Nam	100,00	50,94	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	Công ty VinFast Trading	99,50	50,36	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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
66	Công ty Vingroup USA, LLC	Công ty Vingroup USA	100,00	50,67	9881 Irvine Center Drive, Irvine, CA 92618	Nhập khẩu và phân phối thiết bị điện tử, viễn thông
67	Công ty VinFast Auto, LLC	Công ty VinFast Auto USA	100,00	50,67	9881 Irvine Center Drive, Irvine, CA 92618	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
68	Công ty VinFast USA Distribution, LLC	Công ty VinFast USA Distribution	100,00	50,67	9881 Irvine Center Drive, Irvine, CA 92618	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
69	Công ty VinFast Auto Canada Inc.	Công ty VinFast Canada	100,00	50,94	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	Công ty VinFast France	100,00	50,94	95, rue La Boétie 75008, Pháp	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
71	Công ty VinFast Netherlands BV	Công ty VinFast Netherlands	100,00	50,94	Vijzelstraat 68, 1017HL Amsterdam, Hà Lan	Bán và sửa chữa xe, lắp đặt linh kiện xe hơi
72	Công ty VinFast Manufacturing US, LLC	Công ty VinFast Manufacturing US	100,00	50,67	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	Công ty VinFast Indonesia	100,00	50,86	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	Công ty VinFast India	100,00	50,86	Tầng 06, Wing B, Two Horizon Centre, Golf Course Road, Section 43, Phase 5, Gurgaon, DLF QE, Gurgaon, Dlf Qe, Haryana, India, 122002	Kinh doanh ô tô
75	Công ty VinFast UK Ltd	Công ty VinFast UK	100,00	50,67	21 Holborn Viaduct, London, United Kingdom EC1A 2DY	Kinh doanh ô tô
76	Công ty VinFast Auto (Thailand) Co., Ltd	Công ty VinFast Thailand	100,00	50,67	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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
77	VinFast Middle East FZE	Công ty VinFast UAE	100,00	50,67	Jebel Ali Freezone, Dubai United Arab Emirates	Kinh doanh ô tô
78	Công ty VinFast Kazakhstan	Công ty VinFast Kazakhstan	100,00	50,67	Số 10, Đường Yelebekov, Quận Medeu, Thành phố Almaty, Kazakhstan	Kinh doanh ô tô
79	Công ty VinFast Auto Philippines Corp.	Công ty VinFast Philippines	100,00	50,67	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.	Công ty VinFast Mexico	100,00	50,67	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	Công ty VinFast Trading Indonesia	99,00	50,36	AXA TOWER, 45TH FLOOR, JL. PROF. DR. SATRIO KAV 18, Karet Kuningan, Setiabudi District, 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	Công ty VinEG	99,90	50,62	Khu kinh tế Định 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	Công ty VinES Hà Tĩnh	99,80	50,51	Khu Kinh tế Vũng Áng, Phường Hoành Sơn, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
84	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty 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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất thiết bị truyền thông

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
85	Công ty Vinsmart Trading and Investment Pte. Ltd.	Công ty Vinsmart Trading and Investment	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.	Công ty Vingroup Global	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.	Công ty Vingroup Investment	99,75	98,29	120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore	Nghiên cứu và phát triển thị trường
88	Công ty TNHH Sản xuất Pin Lithium VinFast	Công ty 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, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
89	Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ VinTech	Công ty VinTech	86,67	86,67	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật
90	Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VinCSS	Công ty VinCSS	65,00	65,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
91	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh phần mềm Vinhomes	Công ty Vinhomes	65,00	65,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất phần mềm
92	Công Ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VinIT	Công ty VinIT	99,90	99,90	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan
93	Công ty Cổ phần Vin3S	Công ty Vin3S	100,00	87,41	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử
94	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ nhân tạo VinAI	Công ty VinAI	100,00	100,00	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)		Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
			(*)				
95	Công ty Cổ phần VinBigData	Công ty VinBigData	70,91		70,91	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
96	Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty VinRobotics	51,00		51,00	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất người máy công nghiệp, người máy thông minh
97	Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	Công ty VinMotion	51,00		51,00	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất người máy công nghiệp, người máy thông minh
98	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai	Công ty Đầu tư Bảo Lai	96,48		47,64	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Đồng Ngạc, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
99	Công ty TNHH MTV Đá trắng Bảo Lai	Công ty Đá trắng Bảo Lai	100,00		47,64	Thôn Hợp Nhất, Xã Yên Bình, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
100	Công ty Cổ phần Đá cẩm thạch Dốc Trắng	Công ty Dốc Trắng	100,00		48,08	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
101	Công ty TNHH Đá cẩm thạch An Phú	Công ty An Phú	100,00		47,64	Thôn Khau Ca, Xã Mường Lai, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng
102	Công ty TNHH MTV Khai thác Khoáng sản Bảo Lai Lục Yên	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00		47,64	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
103	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh	Công ty Phan Thanh	100,00		47,79	Thôn Bản Ro, Xã Tân Lĩnh, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
104	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00		48,26	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Khai thác khoáng sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
105	Công ty TNHH Bảo Lai Green	Công ty Bảo Lai Green	100,00	47,64	Tầng 9, Tòa nhà Viettel, Số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
106	Công ty TNHH Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ VinPro	Công ty VinPro	100,00	100,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông
107	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Sinh Thái	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	100,00	72,89	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
108	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland	Công ty Newland	99,92	73,45	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
109	Công ty Cổ phần Giải pháp Và Dịch vụ Công nghệ Vantix	Công ty Vantix	100,00	100,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
110	Công ty TNHH Bất Động Sản Tây Tăng Long	Công ty Tây Tăng Long	90,00	66,16	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

(*) Tỷ lệ biểu quyết đồng thời là tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong các công ty con này.