

# **Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**QUÝ III NĂM 2025**

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

## MỤC LỤC

|                                                         | <i>Trang</i> |
|---------------------------------------------------------|--------------|
| Thông tin chung                                         | 1 - 2        |
| Báo cáo của Ban Giám đốc                                | 3            |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                           | 4 - 7        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất           | 8 - 9        |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất                     | 10 - 11      |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất                  | 12 - 58      |
| <u>Phụ lục:</u>                                         |              |
| Cơ cấu tổ chức tại ngày 30 tháng 9 năm 2025             | 59 - 68      |
| Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước | 69 - 70      |

# Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

Công ty có trụ sở chính tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

Miễn nhiệm ngày 25 tháng 2 năm 2025

### BAN KIỂM SOÁT

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

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Ông Nguyễn Thế Anh | Trưởng Ban kiểm soát |
| Bà Đỗ Thị Hồng Vân | Thành viên           |
| Bà Nguyễn Hồng Mai | Thành viên           |

# Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

## THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

### **BAN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Ban Giám đốc trong 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 |                                    |

### **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

# Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho Quý III năm 2025.

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

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

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

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Quý III năm 2025.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 9 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2025

fw

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Số cuối kỳ         | Số đầu kỳ          |
|------------|----------------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>590.641.891</b> | <b>396.479.911</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>4</b>    | <b>72.150.719</b>  | <b>42.582.366</b>  |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 52.451.984         | 32.332.352         |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 19.698.735         | 10.250.014         |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>5</b>    | <b>7.918.430</b>   | <b>8.718.884</b>   |
| 121        | 1. Chứng khoán kinh doanh                    |             | -                  | 3.628.250          |
| 123        | 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | 7.918.430          | 5.090.634          |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>267.274.537</b> | <b>190.046.565</b> |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 6           | 29.339.826         | 29.080.916         |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          |             | 72.962.931         | 40.937.213         |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 7           | 24.092.071         | 1.478.525          |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 8           | 141.791.491        | 119.255.260        |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        |             | (911.782)          | (705.349)          |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>9</b>    | <b>185.624.958</b> | <b>114.090.183</b> |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 199.871.279        | 127.068.459        |
| 149        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            |             | (14.246.321)       | (12.978.276)       |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>57.673.247</b>  | <b>41.041.913</b>  |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 10          | 4.878.936          | 4.592.399          |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | 13.202.119         | 10.199.557         |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  |             | 207.729            | 312.596            |
| 155        | 4. Tài sản ngắn hạn khác                     | 11          | 39.384.463         | 25.937.361         |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                    | Thuyết minh | Số cuối kỳ           | Số đầu kỳ          |
|------------|--------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  |             | <b>497.228.434</b>   | <b>440.123.992</b> |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>       |             | <b>25.550.797</b>    | <b>82.564.248</b>  |
| 211        | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng         |             | 924.390              | 1.631.637          |
| 215        | 2. Phải thu về cho vay dài hạn             | 7           | 11.892.765           | 23.359.127         |
| 216        | 3. Phải thu dài hạn khác                   | 8           | 12.733.642           | 57.573.484         |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                 |             | <b>185.370.711</b>   | <b>182.943.333</b> |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                | 12          | 147.679.518          | 145.305.970        |
| 222        | Nguyên giá                                 |             | 212.719.637          | 196.866.872        |
| 223        | Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (65.040.119)         | (51.560.902)       |
| 224        | 2. Tài sản cố định thuê tài chính          |             | 827.506              | 226.253            |
| 225        | Nguyên giá                                 |             | 1.118.414            | 386.311            |
| 226        | Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (290.908)            | (160.058)          |
| 227        | 3. Tài sản cố định vô hình                 | 13          | 36.863.687           | 37.411.110         |
| 228        | Nguyên giá                                 |             | 66.574.477           | 61.376.309         |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (29.710.790)         | (23.965.199)       |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>            | <b>14</b>   | <b>18.934.011</b>    | <b>13.033.418</b>  |
| 231        | 1. Nguyên giá                              |             | 22.089.314           | 16.005.296         |
| 232        | 2. Giá trị hao mòn lũy kế                  |             | (3.155.303)          | (2.971.878)        |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>         |             | <b>124.736.532</b>   | <b>113.358.029</b> |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         | 15          | 124.736.532          | 113.358.029        |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         |             | <b>32.709.444</b>    | <b>27.060.860</b>  |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 16.1        | 9.783.132            | 9.221.746          |
| 253        | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác          | 16.2        | 24.743.866           | 19.388.427         |
| 254        | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn       |             | (2.210.613)          | (1.588.779)        |
| 255        | 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn         |             | 393.059              | 39.466             |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>            |             | <b>109.926.939</b>   | <b>21.164.104</b>  |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn               | 10          | 9.212.159            | 8.641.393          |
| 262        | 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại          |             | 2.085.179            | 2.430.622          |
| 268        | 3. Tài sản dài hạn khác                    | 11          | 94.532.242           | 5.574.675          |
| 269        | 4. Lợi thế thương mại                      | 17          | 4.097.359            | 4.517.414          |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                   |             | <b>1.087.870.325</b> | <b>836.603.903</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2025

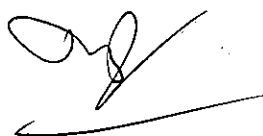
Đơn vị tính: Triệu VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                              | Thuyết minh | Số cuối kỳ         | Số đầu kỳ          |
|------------|----------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                  |             | <b>925.966.426</b> | <b>682.769.422</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                  |             | <b>557.896.380</b> | <b>505.292.040</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn         |             | 50.212.831         | 45.035.056         |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 18          | 154.865.321        | 138.374.890        |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 19          | 21.849.512         | 32.757.658         |
| 314        | 4. Phải trả người lao động             |             | 1.412.424          | 2.075.846          |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn           | 20          | 74.468.946         | 61.580.081         |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn   | 21          | 5.987.007          | 4.330.490          |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác              | 22          | 123.210.070        | 119.603.634        |
| 320        | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn   | 23.1        | 117.122.101        | 95.189.145         |
| 321        | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn          |             | 8.768.168          | 6.345.240          |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                  |             | <b>368.070.046</b> | <b>177.477.382</b> |
| 332        | 1. Người mua trả tiền trước dài hạn    |             | 2.489.870          | -                  |
| 333        | 2. Chi phí phải trả dài hạn            |             | 2.804.726          | 648.257            |
| 336        | 3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn    | 21          | 4.813.003          | 4.368.280          |
| 337        | 4. Phải trả dài hạn khác               | 22          | 136.097.023        | 28.410.070         |
| 338        | 5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn    | 23.2        | 204.805.693        | 129.041.914        |
| 339        | 6. Trái phiếu hoán đổi                 | 23.3        | 3.411.935          | 3.688.998          |
| 341        | 7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả     |             | 2.250.144          | 2.257.717          |
| 342        | 8. Dự phòng phải trả dài hạn           |             | 11.397.652         | 9.062.146          |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                                     | Thuyết minh | Số cuối kỳ           | Số đầu kỳ          |
|------------|---------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      |             | <b>161.903.899</b>   | <b>153.834.481</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>24</b>   | <b>161.903.899</b>   | <b>153.834.481</b> |
| 411        | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                     |             | 38.804.764           | 38.785.833         |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      |             | 38.530.155           | 38.236.616         |
| 411b       | - Cổ phiếu ưu đãi                                             |             | 274.609              | 549.217            |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                       |             | 40.335.093           | 40.308.020         |
| 414        | 3. Vốn khác của chủ sở hữu                                    |             | 15.306.530           | 15.306.530         |
| 415        | 4. Cổ phiếu quỹ                                               |             | (1.344.123)          | (1.344.123)        |
| 417        | 5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                                 |             | (15.464)             | (235.621)          |
| 420        | 6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                              |             | 117.845              | 107.845            |
| 421        | 7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          |             | 52.505.390           | 44.468.350         |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 44.459.675           | 14.099.160         |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                    |             | 8.045.715            | 30.369.190         |
| 429        | 8. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát                        |             | 16.193.864           | 16.437.647         |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                    |             | <b>1.087.870.325</b> | <b>836.603.903</b> |


Văn Thị Hải Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởngNguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2025

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III năm 2025

B02a-DN/HN

| CHỈ TIÊU |                                                       | Thuyết minh | Quý III năm 2025 | Quý III năm 2024 | Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 |
|----------|-------------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Mã số    |                                                       |             |                  |                  |                                                                   |                                                                   |
| 1        | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ             | 25.1        | 39.143.023       | 62.862.398       | 169.636.109                                                       | 126.934.134                                                       |
| 2        | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                       | 25.1        | 7.920            | 12.381           | 25.168                                                            | 18.501                                                            |
| 10       | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ    | 25.1        | 39.135.103       | 62.850.017       | 169.610.941                                                       | 126.915.633                                                       |
| 11       | 4. Giá vốn hàng bán                                   | 26          | 46.425.078       | 49.776.513       | 154.280.423                                                       | 108.802.768                                                       |
| 20       | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ      |             | (7.289.975)      | 13.073.504       | 15.330.518                                                        | 18.112.865                                                        |
| 21       | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                      | 25.2        | 33.505.199       | 8.572.435        | 39.893.819                                                        | 37.813.438                                                        |
| 22       | 7. Chi phí tài chính                                  | 27          | 11.787.443       | 7.603.299        | 31.308.179                                                        | 23.493.378                                                        |
| 23       | - Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu   |             | 9.027.158        | 5.608.268        | 22.743.716                                                        | 16.060.413                                                        |
| 24       | 8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết        | 16          | 217.925          | 216.651          | 528.609                                                           | 685.589                                                           |
| 25       | 9. Chi phí bán hàng                                   |             | 5.780.237        | 5.158.086        | 15.900.185                                                        | 12.116.602                                                        |
| 26       | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                      |             | 4.036.012        | 3.511.074        | 12.720.692                                                        | 10.287.096                                                        |
| 30       | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh           |             | 4.829.457        | 5.590.131        | (4.176.110)                                                       | 10.714.816                                                        |
| 31       | 12. Thu nhập khác                                     | 28          | 676.227          | 377.588          | 24.718.895                                                        | 4.335.802                                                         |
| 32       | 13. Chi phí khác                                      | 28          | 1.481.307        | 1.262.322        | 5.359.485                                                         | 3.758.797                                                         |
| 40       | 14. Lãi/(lỗ) khác                                     | 28          | (805.080)        | (884.734)        | 19.359.410                                                        | 577.005                                                           |
| 50       | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                 |             | 4.024.377        | 4.705.397        | 15.183.300                                                        | 11.291.821                                                        |
| 51       | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                       | 29          | 1.180.051        | 4.742.333        | 7.280.291                                                         | 9.450.067                                                         |
| 52       | 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                        | 29          | (181.012)        | (2.051.847)      | 337.869                                                           | (2.226.789)                                                       |
| 60       | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN                           |             | 3.025.338        | 2.014.911        | 7.565.140                                                         | 4.068.543                                                         |
|          | Trong đó:                                             |             |                  |                  |                                                                   |                                                                   |
| 61       | - Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của công ty mẹ              | 24          | 640.184          | 5.294.923        | 6.678.038                                                         | 9.710.596                                                         |
| 62       | - Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 24          | 2.385.154        | (3.280.012)      | 887.102                                                           | (5.642.053)                                                       |

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B02a-DN/HN

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

Quý III năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                          | Thuyết minh | Quý III năm 2025 | Quý III năm 2024 | Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 |
|-------|-----------------------------------|-------------|------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 70    | 19. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu |             |                  |                  | 1.793                                                             | 2.610                                                             |

*Thas*

Vân Thị Hải Hà  
Người lập

Ngày 30 tháng 10 năm 2025

*oq*

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý III năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                                                 | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                        |             |                                                                   |                                                                   |
| 1     | <b>Lợi nhuận trước thuế</b>                                                              |             | <b>15.183.300</b>                                                 | <b>11.291.821</b>                                                 |
|       | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                                         |             |                                                                   |                                                                   |
| 2     | Khấu hao, hao mòn và lãi từ giao dịch mua rẻ                                             |             | 22.001.953                                                        | 17.040.197                                                        |
| 3     | Thay đổi các khoản dự phòng                                                              |             | 6.854.747                                                         | 3.901.625                                                         |
| 4     | Lãi/(lỗ) chênh lệch tỷ giá                                                               |             | 1.919.096                                                         | 1.506.271                                                         |
| 5     | Lãi từ hoạt động đầu tư                                                                  |             | (36.955.833)                                                      | (35.307.639)                                                      |
| 6     | Chi phí lãi vay                                                                          |             | 22.743.716                                                        | 16.060.413                                                        |
| 8     | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                     |             | <b>31.746.979</b>                                                 | <b>14.492.688</b>                                                 |
| 9     | Tăng/(giảm) các khoản phải thu                                                           |             | 21.080.311                                                        | (66.234.463)                                                      |
| 10    | (Tăng)/giảm hàng tồn kho                                                                 |             | (65.751.585)                                                      | (35.798.496)                                                      |
| 11    | Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |             | 125.022.707                                                       | 86.500.755                                                        |
| 12    | Giảm/(tăng) chi phí trả trước                                                            |             | (905.441)                                                         | (3.697.676)                                                       |
| 13    | Giảm chứng khoán kinh doanh                                                              |             | 3.628.250                                                         | -                                                                 |
| 14    | Tiền lãi vay đã trả                                                                      |             | (19.186.511)                                                      | (16.670.598)                                                      |
| 15    | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        |             | (16.945.399)                                                      | (8.707.083)                                                       |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                     |             | <b>78.689.311</b>                                                 | <b>(30.114.873)</b>                                               |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                           |             |                                                                   |                                                                   |
| 21    | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                |             | (68.826.707)                                                      | (26.949.674)                                                      |
| 22    | Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác        |             | 988.869                                                           | 1.276.511                                                         |
| 23    | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                     |             | (30.113.480)                                                      | (16.260.272)                                                      |
| 24    | Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác                                 |             | 16.696.813                                                        | 15.334.590                                                        |
| 25    | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)                             |             | (104.437.073)                                                     | (28.045.103)                                                      |
| 26    | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)  |             | 39.182.604                                                        | 65.893.018                                                        |
| 27    | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                      |             | 1.973.266                                                         | 3.296.081                                                         |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                         |             | <b>(144.535.708)</b>                                              | <b>14.545.151</b>                                                 |

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

Đơn vị tính: Triệu VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                    | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 | Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 |
|-------|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>          |             |                                                                   |                                                                   |
| 31    | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu |             | 1.949.028                                                         | 15.659.006                                                        |
| 33    | Tiền thu từ đi vay                                          |             | 220.486.929                                                       | 112.839.518                                                       |
| 34    | Tiền chi trả nợ gốc vay                                     |             | (126.127.881)                                                     | (113.265.945)                                                     |
| 36    | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát        |             | (893.326)                                                         | (605.238)                                                         |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                |             | 95.414.750                                                        | 14.627.341                                                        |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                              |             | 29.568.353                                                        | (942.381)                                                         |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                             |             | 42.582.366                                                        | 27.982.623                                                        |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ     |             | -                                                                 | -                                                                 |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                            | 4           | 72.150.719                                                        | 27.040.242                                                        |



Văn Thị Hải Hà  
Người lập

Ngày 30 tháng 10 năm 2025



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý III năm 2025**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”) sở hữu:

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY****2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Niên độ kế toán**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán và đơn vị tiền tệ trình bày báo cáo tài chính**

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho Quý III năm 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024.

**3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.3 Hàng tồn kho***Hàng tồn kho bất động sản*

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

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

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

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

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

*Hàng tồn kho sản xuất*

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

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

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

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ  
và hàng hóa

- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Thành phẩm và bán thành phẩm

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

**3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)***Hàng tồn kho khác*

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

Đối với hàng tồn kho thuộc bộ phận kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch và các dịch vụ liên quan, Tập đoàn áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho.

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.4 Các khoản phải thu**

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

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

**3.6 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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

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

**3.7 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

**Chi phí nghiên cứu và triển khai**

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

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

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

**3.8 Khấu hao và hao mòn**

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

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

Thời gian khấu hao của quyền sử dụng đất có thời hạn được căn cứ vào thời hạn của quyền sử dụng đất được quy định bởi cơ quan có thẩm quyền.

Tập đoàn không trích khấu hao đối với tài sản vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài.

**3.9 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

|                                             |            |
|---------------------------------------------|------------|
| Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc | 5 - 50 năm |
| Máy móc, thiết bị                           | 3 - 20 năm |

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

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

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

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

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

**3.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

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

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

**3.11 Chi phí đi vay**

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

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

**3.12 Chi phí trả trước**

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

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

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

**3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

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

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

***Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh***

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

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

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

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

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

**3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)***Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung*

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

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

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

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

**3.14 Các khoản đầu tư***Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

**3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.14 Các khoản đầu tư (tiếp theo)***Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)*

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

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

*Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của các công ty liên doanh được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của các công ty liên doanh được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào các công ty liên doanh. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên doanh được căn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên doanh.

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

*Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.16 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**3.17 Các khoản dự phòng***Dự phòng chung*

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

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

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

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

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

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

Việc trích lập dự phòng bảo hành cho công trình xây dựng và bất động sản đã bán được thực hiện cho từng công trình, hạng mục công trình hoàn thành, bàn giao trong năm. Khoản dự phòng phải trả về chi phí dự phòng bảo hành cho công trình xây dựng và bất động sản đã bán được ghi nhận vào chi phí sản xuất chung. Hết thời hạn bảo hành công trình xây dựng, trường hợp số dự phòng phải trả về bảo hành cho công trình xây dựng và bất động sản đã lập lớn hơn chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch được hoàn nhập ghi vào thu nhập khác.

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

**3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.17 Các khoản dự phòng (tiếp theo)***Dự phòng chi phí bảo hành sản phẩm xe đã bán*

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

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

Đối với giai đoạn bảo hành ngoài giai đoạn bảo hành thông thường, Tập đoàn đánh giá và ghi nhận như một nghĩa vụ cung cấp dịch vụ kèm theo riêng biệt trong hợp đồng và chỉ ghi nhận doanh thu khi nghĩa vụ đã được thực hiện như trình bày tại Thuyết minh số 3.24.

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

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

*Trái phiếu hoán đổi*

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

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

**3.19 Chi phí phát hành trái phiếu**

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

**3.20 Người mua trả tiền trước**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.21 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Tập đoàn áp dụng hướng dẫn tại Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá  $\pm 1\%$  so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng ngày trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

Các hợp đồng vay được phòng ngừa rủi ro bởi hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá ("hợp đồng hoán đổi") được đánh giá lại theo tỷ giá của hợp đồng hoán đổi (Thuyết minh số 3.27).

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

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

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

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

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

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

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

***Thặng dư vốn cổ phần***

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

***Cổ phiếu ưu đãi***

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

Cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả nếu bắt buộc Công ty phải mua lại cổ phiếu ưu đãi đó tại một thời điểm đã được xác định trong tương lai và nghĩa vụ mua lại cổ phiếu được ghi rõ ngay trong hồ sơ phát hành tại thời điểm phát hành cổ phiếu.

***Cổ phiếu quỹ***

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.23 Phân chia lợi nhuận**

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

Tập đoàn ghi nhận việc phân chia cổ tức bằng tiền khi việc phân chia được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông. Tập đoàn ghi nhận việc phân chia cổ tức bằng cổ phiếu khi việc phân chia và phát hành thêm cổ phiếu được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo phê duyệt của các cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

**3.24 Ghi nhận doanh thu**

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

***Doanh thu chuyển nhượng bất động sản***

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

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

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

***Doanh thu cho thuê bất động sản***

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

***Doanh thu bán hàng***

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Doanh thu từ tiền lãi*

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

*Cổ tức và lợi nhuận được chia*

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

**3.25 Hợp đồng xây dựng**

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

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

**3.26 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.27 Hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá**

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

**3.28 Lãi/lỗ trên cổ phiếu**

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

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

**3.29 Thông tin theo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Ban Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Tập đoàn theo hoạt động kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Ban Giám đốc cũng xác định hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn là trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Tập đoàn không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

**3.30 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

Đơn vị tính: Triệu VND

|                            | Số cuối kỳ        | Số đầu kỳ         |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Tiền mặt                   | 13.880            | 15.780            |
| Tiền gửi ngân hàng         | 52.417.576        | 32.299.325        |
| Tiền đang chuyển           | 20.528            | 17.247            |
| Các khoản tương đương tiền | 19.698.735        | 10.250.014        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>72.150.719</b> | <b>42.582.366</b> |

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản đầu tư và tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 1,6%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,9%/năm đến 5,75%/năm).

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

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

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                          | Số cuối kỳ       |                  | Số đầu kỳ        |                  | Đơn vị tính: Triệu VND |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------------|
|                          | Giá gốc          | Giá trị ghi sổ   | Giá gốc          | Giá trị ghi sổ   |                        |
| - Tiền gửi có kỳ hạn (i) | 7.918.430        | 7.918.430        | 5.090.634        | 5.090.634        |                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         | <b>7.918.430</b> | <b>7.918.430</b> | <b>5.090.634</b> | <b>5.090.634</b> |                        |

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng và trái phiếu tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 1,9% đến 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,5%/năm đến 7,2%/năm).

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN TỪ KHÁCH HÀNG***Đơn vị tính: Triệu VND*

|                                                                                       | <i>Số cuối kỳ</i> | <i>Số đầu kỳ</i>  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản                                                | 12.111.101        | 13.451.812        |
| Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư                                                | 3.439.729         | 167.442           |
| Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan                | 629.130           | 590.546           |
| Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ có liên quan | 363.355           | 362.919           |
| Phải thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan                       | 361.914           | 353.562           |
| Phải thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng                                              | 3.716.720         | 1.836.591         |
| Phải thu từ hoạt động sản xuất                                                        | 6.146.738         | 9.346.581         |
| Phải thu khác                                                                         | 2.571.139         | 2.971.463         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                      | <b>29.339.826</b> | <b>29.080.916</b> |

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY***Đơn vị tính: Triệu VND*

|                                             | <i>Số cuối kỳ</i> | <i>Số đầu kỳ</i>  |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ngắn hạn:</b>                            |                   |                   |
| Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi   | 4.164.427         | 249.850           |
| Các khoản cho vay các đối tác               | 19.927.644        | 1.228.675         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>24.092.071</b> | <b>1.478.525</b>  |
| <b>Dài hạn:</b>                             |                   |                   |
| Khoản cho vay các đối tác                   | 16.057.192        | 23.608.977        |
| Trong đó: các khoản cho vay đến hạn thu hồi | (4.164.427)       | (249.850)         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>11.892.765</b> | <b>23.359.127</b> |

**8. PHẢI THU KHÁC**

| Đơn vị tính: Triệu VND                                                       |                    |                    |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                              | Số cuối kỳ         | Số đầu kỳ          |
| <b>Ngắn hạn:</b>                                                             |                    |                    |
| Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và phải thu từ cho vay | 7.013.553          | 3.425.090          |
| Phải thu hợp đồng xây dựng chuyển giao                                       | 10.079.466         | 10.079.466         |
| Tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư                               | 27.248.421         | 27.033.653         |
| Tạm ứng giải phóng mặt bằng                                                  | 93.152.410         | 65.780.534         |
| Phải thu khác                                                                | 4.297.641          | 12.936.517         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                             | <b>141.791.491</b> | <b>119.255.260</b> |
| <b>Dài hạn:</b>                                                              |                    |                    |
| Tạm ứng giải phóng mặt bằng                                                  | -                  | 48.000.000         |
| Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh                              | 9.546.162          | 6.778.912          |
| Phải thu khác                                                                | 3.187.480          | 2.794.572          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                             | <b>12.733.642</b>  | <b>57.573.484</b>  |

**9. HÀNG TỒN KHO**

| Đơn vị tính: Triệu VND                                 |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                        | Số cuối kỳ         | Số đầu kỳ          |
| Bất động sản để bán đang xây dựng                      | 122.564.978        | 72.896.791         |
| Bất động sản sẵn sàng để bán                           | 15.392.898         | 11.413.938         |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hoạt động sản xuất | 5.186.095          | 4.372.141          |
| Hàng mua đang đi đường                                 | 4.329.577          | 2.469.926          |
| Nguyên vật liệu                                        | 22.799.135         | 18.753.857         |
| Thành phẩm, hàng hóa từ hoạt động sản xuất             | 20.993.044         | 14.085.266         |
| Hàng tồn kho khác                                      | 8.605.552          | 3.076.540          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b>199.871.279</b> | <b>127.068.459</b> |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                         | (14.246.321)       | (12.978.276)       |
| <b>Giá trị thuần của hàng tồn kho</b>                  | <b>185.624.958</b> | <b>114.090.183</b> |

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

| <i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>                           |                   |                  |
|---------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
|                                                         | <i>Số cuối kỳ</i> | <i>Số đầu kỳ</i> |
| <b>Ngắn hạn:</b>                                        |                   |                  |
| Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao | 2.811.432         | 3.304.264        |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác                         | 2.067.504         | 1.288.135        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                        | <b>4.878.936</b>  | <b>4.592.399</b> |
| <b>Dài hạn:</b>                                         |                   |                  |
| Chi phí thuê đất trả trước                              | 5.617.049         | 4.713.050        |
| Chi phí công cụ, dụng cụ                                | 2.258.842         | 1.993.482        |
| Chi phí trả trước dài hạn khác                          | 1.336.268         | 1.934.861        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                        | <b>9.212.159</b>  | <b>8.641.393</b> |

**11. TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC**

Đây là các khoản đặt cọc cho mục đích phát triển các dự án tiềm năng và nhận chuyển nhượng cổ phần trong các đơn vị khác. Số dư tài sản ngắn hạn và dài hạn khác tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 như sau:

| <i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>   |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                 | <i>Số cuối kỳ</i> | <i>Số đầu kỳ</i>  |
| <b>Ngắn hạn:</b>                |                   |                   |
| Đặt cọc cho mục đích đầu tư     | 39.129.642        | 25.919.848        |
| Tài sản ngắn hạn khác           | 254.821           | 17.513            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>39.384.463</b> | <b>25.937.361</b> |
| <b>Dài hạn:</b>                 |                   |                   |
| Đặt cọc cho mục đích đầu tư     | 93.289.804        | 4.212.338         |
| Đặt cọc cho mục đích thương mại | 1.032.337         | 1.032.337         |
| Tài sản khác                    | 210.101           | 330.000           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>94.532.242</b> | <b>5.574.675</b>  |



# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

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

## 13. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

|                                | Quyền sử dụng<br>đất | Phần mềm  | Bản quyền và các<br>tài sản cố định vô<br>hình liên quan<br>khác | Tài sản khác | Tổng cộng  |
|--------------------------------|----------------------|-----------|------------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| <b>Nguyên giá:</b>             |                      |           |                                                                  |              |            |
| Số dư đầu kỳ                   | 564.979              | 4.490.606 | 53.624.004                                                       | 2.696.720    | 61.376.309 |
| Mua mới                        | -                    | 102.378   | -                                                                | 106.825      | 209.203    |
| Xây dựng mới                   | -                    | 25.038    | 5.951.465                                                        | 56.252       | 6.032.755  |
| Giảm do bán công ty con        | -                    | (50.442)  | -                                                                | -            | (50.442)   |
| Thay đổi khác                  | 9.302                | (39.905)  | (948.973)                                                        | (13.772)     | (993.348)  |
| Số dư cuối kỳ                  | 574.281              | 4.527.675 | 58.626.496                                                       | 2.846.025    | 66.574.477 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                      |           |                                                                  |              |            |
| Số dư đầu kỳ                   | 170.895              | 2.601.055 | 20.391.624                                                       | 801.625      | 23.965.199 |
| Hao mòn trong kỳ               | 21.166               | 447.454   | 5.289.340                                                        | 216.301      | 5.974.261  |
| Giảm do bán công ty con        | -                    | (12.611)  | -                                                                | -            | (12.611)   |
| Thay đổi khác                  | -                    | (36.814)  | (171.044)                                                        | (8.201)      | (216.059)  |
| Số dư cuối kỳ                  | 192.061              | 2.999.084 | 25.509.920                                                       | 1.009.725    | 29.710.790 |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                      |           |                                                                  |              |            |
| Số dư đầu kỳ                   | 394.084              | 1.889.551 | 33.232.380                                                       | 1.895.095    | 37.411.110 |
| Số dư cuối kỳ                  | 382.220              | 1.528.591 | 33.116.576                                                       | 1.836.300    | 36.863.687 |

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

## 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Triệu VND

|                         | Quyền sử dụng<br>đất và nhà cửa<br>vật kiến trúc | Máy móc và<br>thiết bị | Tổng cộng   |
|-------------------------|--------------------------------------------------|------------------------|-------------|
| <b>Nguyên giá:</b>      |                                                  |                        |             |
| Số dư đầu kỳ            | 14.213.704                                       | 1.791.592              | 16.005.296  |
| Xây dựng mới            | 6.655.733                                        | 862.258                | 7.517.991   |
| Thanh lý, nhượng bán    | (1.112.574)                                      | (5.310)                | (1.117.884) |
| Thay đổi khác           | (335.462)                                        | 19.373                 | (316.089)   |
| Số dư cuối kỳ           | 19.421.401                                       | 2.667.913              | 22.089.314  |
| <b>Giá trị hao mòn:</b> |                                                  |                        |             |
| Số dư đầu kỳ            | 1.682.377                                        | 1.289.501              | 2.971.878   |
| Khấu hao trong kỳ       | 339.959                                          | 152.258                | 492.217     |
| Thanh lý, nhượng bán    | (263.244)                                        | (24.125)               | (287.369)   |
| Thay đổi khác           | (12.934)                                         | (8.489)                | (21.423)    |
| Số dư cuối kỳ           | 1.746.158                                        | 1.409.145              | 3.155.303   |
| <b>Giá trị còn lại:</b> |                                                  |                        |             |
| Số dư đầu kỳ            | 12.531.327                                       | 502.091                | 13.033.418  |
| Số dư cuối kỳ           | 17.675.243                                       | 1.258.768              | 18.934.011  |

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

## 15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: Triệu VND

|                                      | Cho giai đoạn tài<br>chính 9 tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng<br>9 năm 2025 | Cho giai đoạn tài<br>chính 9 tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng<br>9 năm 2024 |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Số đầu kỳ</b>                     | <b>113.358.029</b>                                                         | <b>93.511.565</b>                                                          |
| Tăng do mua công ty con              | -                                                                          | 2.637.130                                                                  |
| Tăng trong kỳ                        | 57.431.982                                                                 | 44.560.244                                                                 |
| Chuyển sang tài sản cố định hữu hình | (15.921.396)                                                               | (14.335.156)                                                               |
| Chuyển sang tài sản cố định vô hình  | (6.032.755)                                                                | (10.281.860)                                                               |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư      | (7.517.991)                                                                | (2.423.965)                                                                |
| Chuyển sang hàng tồn kho             | (10.523.737)                                                               | (648.502)                                                                  |
| Giảm do bán công ty con              | (8.947)                                                                    | (1.029.420)                                                                |
| Giảm khác                            | (6.048.653)                                                                | (2.692.650)                                                                |
| <b>Số cuối kỳ</b>                    | <b>124.736.532</b>                                                         | <b>109.297.386</b>                                                         |

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

Đơn vị tính: Triệu VND

| Dự án                                     | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ  |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| Tổ hợp các dự án của Nhóm Công ty VinFast | 17.700.975 | 14.788.097 |
| Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ         | 8.426.818  | 13.859.363 |
| Dự án Khu đô thị khu vực TP.HCM           | 19.426.190 | 19.280.591 |
| Dự án Vinhomes City Royal                 | 14.824.254 | 9.311.901  |

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN****16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết**

Đơn vị tính: Triệu VND

|                                                        | Số đầu kỳ        | Phân chia<br>lãi/(lỗ) | Đầu tư<br>tăng/(giảm) | Số cuối kỳ       |
|--------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|
| Công ty Cổ phần Vincom Retail                          | 7.877.783        | 717.528               | -                     | 8.595.311        |
| Công ty TNHH Giải pháp Năng Lượng<br>Công nghệ cao V-G | 1.166.003        | (179.447)             | -                     | 986.556          |
| Công ty TNHH Khai thác và chế biến<br>đá Tường Phú     | 87.155           | (11)                  | -                     | 87.144           |
| Công ty CP Giống vật nuôi Hà Nội                       | 47.236           | -                     | -                     | 47.236           |
| Công ty CP Genestory                                   | 36.136           | (8.970)               | -                     | 27.166           |
| Công ty CP Quỹ đầu tư mạo hiểm<br>VinVentures          | -                | (491)                 | 35.000                | 34.509           |
| Công ty CP In Sách Việt Nam                            | 5.210            | -                     | -                     | 5.210            |
| Công ty CP Aivicam                                     | 2.223            | -                     | (2.223)               | -                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b>9.221.746</b> | <b>528.609</b>        | <b>32.777</b>         | <b>9.783.132</b> |

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

| STT | Tên công ty                                            | Tỷ lệ biểu<br>quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích<br>(%) | Hoạt động chính                                                  |
|-----|--------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1   | Công ty CP Vincom Retail                               | 18,82                   | 18,82                | ► Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 2   | Công ty TNHH Giải pháp Năng Lượng<br>Công nghệ cao V-G | 49,00                   | 24,79                | ► Sản xuất pin và ắc quy                                         |
| 3   | Công ty TNHH Khai thác và chế biến<br>đá Tường Phú     | 40,00                   | 19,31                | ► Khai thác khoáng sản                                           |
| 4   | Công ty CP Giống vật nuôi Hà Nội                       | 37,63                   | 37,63                | ► Chăn nuôi gia súc                                              |
| 5   | Công ty CP Genestory                                   | 47,11                   | 47,11                | ► Nghiên cứu, phát triển công nghệ                               |
| 6   | Công ty CP Quỹ đầu tư mạo hiểm<br>VinVentures          | 28,00                   | 28,00                | ► Tư vấn đầu tư                                                  |
| 7   | Công ty CP In Sách Việt Nam                            | 27,76                   | 18,13                | ► In ấn                                                          |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý III năm 2025**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)****16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đơn vị tính: Triệu VND

|                                                            | Số cuối kỳ        | Số đầu kỳ         |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Công ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản MV1 Việt Nam          | 2.593.324         | 2.593.324         |
| Công ty CP Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam            | 2.081.434         | 2.081.434         |
| Công ty CP Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam             | 614.958           | 614.958           |
| Hối phiếu nhận nợ                                          | 2.086.683         | 2.010.640         |
| Hợp đồng đầu tư                                            | 1.968.053         | 1.896.333         |
| Prologium Holdings Ltd                                     | 1.310.300         | 1.262.550         |
| Công ty CP Phát triển NVY Việt Nam                         | 2.326.779         | 2.326.779         |
| Công ty CP VYHT                                            | 2.836.345         | 2.836.345         |
| Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Phát triển Novatech          | 1.596.364         | -                 |
| Công ty Cổ phần Năng lượng VinEnergó                       | 1.900.000         | -                 |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đường sắt Cao tốc VinSpeed | 1.500.000         | -                 |
| StoreDot Ltd                                               | 937.268           | 937.268           |
| Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Ngọc Viễn Đông       | 521.072           | 521.072           |
| Công ty TNHH ĐT Kinh doanh Thương mại Phát Lộc             | 342.076           | 342.076           |
| Công ty CP Kinh doanh bất động sản S-Vin Việt Nam          | 363.621           | 363.621           |
| Các khoản đầu tư khác                                      | 1.765.589         | 1.602.027         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                           | <b>24.743.866</b> | <b>19.388.427</b> |

## 17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: Triệu VND

|                        | CTCP<br>VinWonders<br>Nha Trang | CTCP Đầu tư<br>và Phát triển<br>Khách sạn<br>Landmark 81 | CTCP Đầu tư<br>và Phát triển<br>Khách sạn<br>Thanh Hóa | Các công ty<br>con khác | Tổng cộng |
|------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|
| <b>Nguyên giá</b>      |                                 |                                                          |                                                        |                         |           |
| Số dư đầu kỳ           | 2.892.377                       | 1.077.557                                                | 623.933                                                | 4.366.147               | 8.960.014 |
| Tăng trong kỳ          | -                               | -                                                        | -                                                      | -                       | -         |
| Giảm trong kỳ          | -                               | -                                                        | -                                                      | -                       | -         |
| Số dư cuối kỳ          | 2.892.377                       | 1.077.557                                                | 623.933                                                | 4.366.147               | 8.960.014 |
| <b>Phân bổ lũy kế</b>  |                                 |                                                          |                                                        |                         |           |
| Số dư đầu kỳ           | 243.077                         | 90.558                                                   | 52.436                                                 | 4.056.529               | 4.442.600 |
| Phân bổ trong kỳ       | 216.156                         | 80.529                                                   | 46.628                                                 | 76.742                  | 420.055   |
| Giảm trong kỳ          | -                               | -                                                        | -                                                      | -                       | -         |
| Số dư cuối kỳ          | 459.233                         | 171.087                                                  | 99.064                                                 | 4.133.271               | 4.862.655 |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                                 |                                                          |                                                        |                         |           |
| Số dư đầu kỳ           | 2.649.300                       | 986.999                                                  | 571.497                                                | 309.618                 | 4.517.414 |
| Số dư cuối kỳ          | 2.433.144                       | 906.470                                                  | 524.869                                                | 232.876                 | 4.097.359 |

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

Quý III năm 2025

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 chủ yếu bao gồm các khoản người mua trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn; khoản ứng trước cho mục đích thực hiện hợp đồng xây dựng và người mua trả tiền trước cho các hoạt động kinh doanh khác.

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                                 | Đơn vị tính: Triệu VND |                   |
|---------------------------------|------------------------|-------------------|
|                                 | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp      | 4.322.159              | 13.823.881        |
| Thuế giá trị gia tăng           | 5.570.660              | 12.286.739        |
| Thuế thu nhập cá nhân           | 308.132                | 986.686           |
| Thuế và các khoản phải nộp khác | 11.648.561             | 5.660.352         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>21.849.512</b>      | <b>32.757.658</b> |

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                                                                                                                 | Đơn vị tính: Triệu VND |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|
|                                                                                                                                 | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ         |
| Chi phí lãi vay và lãi cọc trích trước                                                                                          | 6.459.367              | 3.337.283         |
| Trích trước chi phí xây dựng bất động sản, các tài sản khác và trích trước chi phí phát triển các bất động sản đã được bàn giao | 52.391.073             | 42.613.023        |
| Chi phí bán hàng trích trước                                                                                                    | 10.088.241             | 11.528.233        |
| Các khoản chi phí phải trả khác                                                                                                 | 5.530.265              | 4.101.542         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                                                | <b>74.468.946</b>      | <b>61.580.081</b> |

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

## 21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

## Ngắn hạn:

Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động giáo dục  
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý biệt thự  
và căn hộ  
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác

## TỔNG CỘNG

## Dài hạn:

Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ bảo hành mở  
rộng, thuê pin xe điện và các dịch vụ liên quan khác  
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ,  
biệt thự  
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác

## TỔNG CỘNG

Đơn vị tính: Triệu VND  
Số cuối kỳ Số đầu kỳ

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| 4.482.911        | 2.945.587        |
| 240.207          | 344.479          |
| 1.263.889        | 1.040.424        |
| <b>5.987.007</b> | <b>4.330.490</b> |
| 3.122.895        | 2.657.327        |
| 172.770          | 288.431          |
| 1.517.338        | 1.422.522        |
| <b>4.813.003</b> | <b>4.368.280</b> |

## 22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

## 22.1 Các khoản phải trả ngắn hạn khác

Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa  
thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản

Nhận vốn góp theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh  
doanh và các thỏa thuận khác

Đặt cọc cho hoạt động đầu tư

Quỹ bảo tri căn hộ

Các khoản phải trả khác liên quan đến đồng hợp tác  
đầu tư và kinh doanh

Cổ tức phải trả

Phải trả khác

## TỔNG CỘNG

Đơn vị tính: Triệu VND  
Số cuối kỳ Số đầu kỳ

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| 52.787.716         | 54.824.921         |
| 47.876.427         | 40.946.478         |
| 1.504.958          | 2.759.924          |
| 2.156.300          | 1.917.642          |
| 8.468.213          | 8.550.238          |
| 10.416.456         | 10.604.431         |
| <b>123.210.070</b> | <b>119.603.634</b> |

## 22.2 Các khoản phải trả dài hạn khác

Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa  
thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản

Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh

Đặt cọc cho hoạt động đầu tư

Phải trả dài hạn khác

## TỔNG CỘNG

Đơn vị tính: Triệu VND  
Số cuối kỳ Số đầu kỳ

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| 900.966            | 3.052.651         |
| 132.187.830        | 22.554.540        |
| 754.133            | 754.133           |
| 2.254.095          | 2.048.746         |
| <b>136.097.023</b> | <b>28.410.070</b> |

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

Quý III năm 2025

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

|                                 |        | Đơn vị tính: Triệu VND |                   |
|---------------------------------|--------|------------------------|-------------------|
|                                 |        | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ         |
| Vay ngắn hạn                    |        | 72.660.268             | 54.679.033        |
| - Vay hạn mức tín dụng          |        | 72.626.894             | 54.145.601        |
| - Vay ngắn hạn khác             |        | 33.374                 | 533.432           |
| Vay dài hạn đến hạn trả         | 23.2.1 | 14.332.302             | 17.137.476        |
| Trái phiếu đến hạn trả          | 23.2.2 | 29.720.279             | 23.115.228        |
| Trái phiếu hoán đổi đến hạn trả | 23.3   | 179.554                | -                 |
| Nợ thuê tài chính đến hạn trả   |        | 229.698                | 257.408           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                |        | <b>117.122.101</b>     | <b>95.189.145</b> |

**23.2 Vay và nợ dài hạn**

|                           |        | Đơn vị tính: Triệu VND |                    |
|---------------------------|--------|------------------------|--------------------|
| Thuyết minh               |        | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ          |
| Vay dài hạn               | 23.2.1 | 123.356.456            | 77.403.555         |
| Trái phiếu phát hành      | 23.2.2 | 81.414.986             | 51.520.340         |
| Nợ thuê tài chính dài hạn |        | 34.251                 | 118.019            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          |        | <b>204.805.693</b>     | <b>129.041.914</b> |

**23.2.1 Vay dài hạn**

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

| Bên cho vay                                     | Nguyên tệ | Số cuối kỳ<br>(Triệu VND) | Ngày đáo hạn                               |
|-------------------------------------------------|-----------|---------------------------|--------------------------------------------|
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam            | VND       | 10.921.388                | Từ tháng 12 năm 2025 đến tháng 4 năm 2032  |
| Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả               |           | (1.401.502)               |                                            |
| Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam    | VND       | 1.431.609                 | Từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 8 năm 2031  |
| Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả               |           | (304.152)                 |                                            |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam             | VND       | 1.359.809                 | Từ tháng 2 năm 2028 đến tháng 5 năm 2045   |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội                         | VND       | 960.000                   | Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 2 năm 2028   |
| Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả               |           | (60.000)                  |                                            |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng             | VND       | 414.316                   | Từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 11 năm 2033 |
| Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả               |           | (22.086)                  |                                            |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam               | VND       | 387.403                   | Từ tháng 10 năm 2025 đến tháng 9 năm 2030  |
| Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả               |           | (90.302)                  |                                            |
| Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh | VND       | 326.003                   | Từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 2 năm 2027  |
| Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả               |           | (200.573)                 |                                            |
| Woori Bank - Singapore                          | USD       | 1.581.154                 | Tháng 10 năm 2026                          |
| HSBC - Singapore                                | USD       | 2.108.440                 | Tháng 10 năm 2026                          |
| Central Bank                                    | INR       | 2.373.653                 | Năm 2034                                   |
| Cargill Financial Services International        | USD       | 5.726.078                 | Từ tháng 6 năm 2028 đến tháng 7 năm 2028   |

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

Quý III năm 2025

## 23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

## 23.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

## 23.2.1 Vay dài hạn (tiếp theo)

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

| Bên cho vay                       | Nguyên tệ | Số cuối kỳ<br>(Triệu VND) | Ngày đáo hạn                               |
|-----------------------------------|-----------|---------------------------|--------------------------------------------|
| Khoản vay hợp vốn 1               | USD       | 10.402.582                | Từ tháng 3 năm 2026 đến tháng 9 năm 2030   |
| Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả |           | (2.323.668)               |                                            |
| Khoản vay hợp vốn 2               | USD       | 1.822.721                 | Từ tháng 12 năm 2025 đến tháng 12 năm 2026 |
| Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả |           | (526.520)                 |                                            |
| Khoản vay hợp vốn 3               | USD       | 6.788.246                 | Từ tháng 12 năm 2025 đến tháng 12 năm 2026 |
| Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả |           | (1.967.122)               |                                            |
| Khoản vay hợp vốn 4               | USD       | 4.443.198                 | Tháng 2 năm 2026                           |
| Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả |           | (4.443.198)               |                                            |
| Khoản vay hợp vốn 5               | USD       | 3.129.144                 | Từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 11 năm 2029 |
| Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả |           | (417.198)                 |                                            |
| Khoản vay hợp vốn 6               | USD       | 6.380.763                 | Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 5 năm 2029   |
| Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả |           | (625.565)                 |                                            |
| Khoản vay hợp vốn 7               | USD       | 5.144.412                 | Tháng 11 năm 2027                          |
| Khoản vay hợp vốn 8               | USD       | 3.026.250                 | Từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 11 năm 2028 |
| Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả |           | (462.539)                 |                                            |
| Khoản vay hợp vốn 9               | VND       | 441.937                   | Từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 11 năm 2028 |
| Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả |           | (66.342)                  |                                            |
| Khoản vay hợp vốn 10              | USD       | 3.818.827                 | Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 4 năm 2031   |
| Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả |           | (395.333)                 |                                            |
| Khoản vay hợp vốn 11              | USD       | 4.292.884                 | Tháng 6 năm 2028                           |
| Khoản vay hợp vốn 12              | USD       | 2.904.010                 | Tháng 6 năm 2028                           |
| Khoản vay hợp vốn 13              | VND       | 4.233.072                 | Từ tháng 7 năm 2028 đến tháng 3 năm 2030   |
| Khoản vay hợp vốn 14              | VND       | 21.800.000                | Từ tháng 8 năm 2027 đến tháng 5 năm 2030   |
| Khoản vay hợp vốn 15              | VND       | 5.006.516                 | Từ tháng 10 năm 2027 đến tháng 7 năm 2030  |
| Khoản vay hợp vốn 16              | USD       | 2.549.256                 | Tháng 9 năm 2028                           |
| Khoản vay hợp vốn 17              | USD       | 237.285                   | Tháng 9 năm 2027                           |
| Khoản vay hợp vốn 18              | USD       | 1.409.049                 | Từ tháng 10 năm 2027 đến tháng 7 năm 2032  |
| Một số đối tác doanh nghiệp       | VND, EUR  | 22.268.753                | Từ tháng 3 năm 2026 đến tháng 1 năm 2027   |
| Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả |           | (1.026.202)               |                                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  |           | <b>123.356.456</b>        |                                            |
| Trong đó:                         |           |                           |                                            |
| Vay dài hạn                       |           | 137.688.758               |                                            |
| Vay dài hạn đến hạn trả           |           | (14.332.302)              |                                            |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý III năm 2025**23. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)**23.2 Vay và nợ dài hạn** (tiếp theo)**23.2.1 Vay dài hạn** (tiếp theo)

Chi tiết lãi suất các khoản vay dài hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 như sau:

| <i>Khoản vay</i>                                                                                                                                        | <i>Nguyên tệ</i> | <i>Lãi suất</i>                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Khoản vay có tài sản đảm bảo                                                                                                                            | VND              | Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 6,5%/năm đến 16%/năm<br>Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ 12%    |
| Khoản vay không có tài sản đảm bảo                                                                                                                      | VND              | Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ từ 11% đến 12%/năm                                                    |
| Khoản vay có tài sản đảm bảo và không có hợp đồng hoán đổi lãi suất thả nổi thành lãi suất cố định                                                      | USD              | Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ 12%/năm<br>Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 5,36% đến 9,09%/năm |
| Khoản vay có tài sản đảm bảo và có lãi suất thả nổi được hoán đổi thành lãi suất cố định (đồng thời có tỷ giá giao dịch cố định) theo hợp đồng hoán đổi | USD              | Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ từ 4,1% đến 7,85%/năm                                                 |
| Khoản vay có tài sản đảm bảo và không có tài sản đảm bảo                                                                                                | EUR              | Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ 5,32%/năm                                                             |
| Khoản vay có tài sản đảm bảo                                                                                                                            | INR              | Lãi suất thả nổi, trong kỳ 9,2%/năm                                                                       |

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

## 23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

## 23.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

## 23.2.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 như sau:

| Đơn vị tư vấn phát hành                                                                                                                                                      | Số cuối kỳ<br>(Triệu VND) | Kỳ hạn          | Lãi suất                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                              |                           |                 | Lãi suất thả nổi, lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 3,0% đến 4,5%/năm; |
| Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương                                                                                                                                           | 78.290.919                | Từ 2 đến 10 năm | Lãi suất cố định từ 8,5% đến 13,5%/năm                                                                                   |
| Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả                                                                                                                                             | (20.872.688)              |                 |                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                              |                           |                 | Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 4,5%/năm                             |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI                                                                                                                                              | 731.331                   | 3 năm           |                                                                                                                          |
| Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả                                                                                                                                             | (731.331)                 |                 |                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                              |                           |                 | Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 13 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 4,5%/năm;                            |
| Công ty Cổ phần Chứng Khoán HDB                                                                                                                                              | 17.421.592                | 2 năm           | Lãi suất cố định 12,5%/năm                                                                                               |
| Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả                                                                                                                                             | (7.778.909)               |                 |                                                                                                                          |
| Công ty Chứng khoán Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng                                                                                                                           | 8.134.318                 | 3 năm           | Lãi suất cố định từ 11% đến 12%/năm                                                                                      |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam                                                                                                          | 975.401                   | 3 năm           | Lãi suất cố định 12%/năm                                                                                                 |
| Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch; Ngân hàng UBS AG Singapore Branch và Ngân hàng The Bank of New York Mellon, London Branch | 5.581.704                 | 5 năm (*)       | Lãi suất cố định 10%/năm                                                                                                 |
| Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả                                                                                                                                             | (337.351)                 |                 |                                                                                                                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                                                                                             | <b>81.414.986</b>         |                 |                                                                                                                          |
| Trong đó:                                                                                                                                                                    |                           |                 |                                                                                                                          |
| Trái phiếu dài hạn                                                                                                                                                           | 111.135.265               |                 |                                                                                                                          |
| Trái phiếu đến hạn trả                                                                                                                                                       | (29.720.279)              |                 |                                                                                                                          |

**23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**23.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)**

Tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ vay nợ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 bao gồm:

- Một số hàng tồn kho, tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư, tài sản xây dựng cơ bản dở dang và lợi tức gắn liền với một số hàng tồn kho;
- Số dư tài khoản dự phòng trả nợ tại Ngân hàng Quản lý Tài khoản nước ngoài; số dư tài khoản Doanh thu mở tại một ngân hàng thương mại và các lợi ích liên quan khác; khoản bảo lãnh thanh toán bởi một ngân hàng tại Việt Nam; khoản bảo lãnh thanh toán bởi một quỹ tín thác của Ngân hàng phát triển Châu Á và tài khoản tiền gửi mở tại một số ngân hàng thương mại;
- Một số cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Công ty;
- Một số cổ phiếu của Công ty liên kết được nắm giữ bởi Công ty;
- Một số cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi một số bên liên quan;
- Một số tài sản của một số công ty liên kết của Tập đoàn;
- Thư tín dụng dự phòng phát hành bởi một số ngân hàng thương mại.

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

**23.3 Trái phiếu hoán đổi**

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

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

## 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

|                                                                                                                               | Vốn cổ phần<br>đã phát hành | Thặng dư vốn<br>cổ phần | Cổ phiếu<br>quỹ | Quỹ khác<br>thuộc vốn<br>chủ sở<br>hữu | Vốn khác<br>thuộc vốn<br>chủ sở hữu | Chênh<br>lệch tỷ giá<br>hối đoái | Lợi nhuận<br>chưa phân<br>phối sau<br>thuế | Lợi ích của<br>cổ đông<br>không kiểm<br>soát | Đơn vị tính: Triệu VND |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------|----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------|
| Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024                                                             |                             |                         |                 |                                        |                                     |                                  |                                            |                                              |                        |
| Số đầu kỳ                                                                                                                     | 38.785.833                  | 40.183.879              | (1.344.123)     | 97.845                                 | 22.021.073                          | (109.196)                        | 14.105.693                                 | 34.480.682                                   | 148.221.686            |
| - Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ                                                                                               | -                           | -                       | -               | -                                      | -                                   | -                                | 9.710.596                                  | (5.642.053)                                  | 4.068.543              |
| - Bán công ty con                                                                                                             | -                           | -                       | -               | -                                      | (6.714.543)                         | -                                | 6.079.153                                  | (15.606.950)                                 | (16.242.340)           |
| - Thay đổi một phần lợi ích trong<br>các công ty con hiện hữu không<br>mất kiểm soát và góp vốn từ cổ<br>đồng không kiểm soát | -                           | 49.008                  | -               | -                                      | -                                   | -                                | 11.902.948                                 | 1.354.080                                    | 13.306.036             |
| - Góp vốn từ cổ đông không kiểm<br>soát                                                                                       | -                           | -                       | -               | -                                      | -                                   | -                                | -                                          | 15.659.005                                   | 15.659.005             |
| - Cổ tức chia bởi công ty con cho<br>cổ đông không kiểm soát                                                                  | -                           | -                       | -               | -                                      | -                                   | -                                | -                                          | (605.238)                                    | (605.238)              |
| - Thay đổi khác                                                                                                               | -                           | -                       | -               | 10.000                                 | -                                   | 58.041                           | (6.534)                                    | (212.320)                                    | (150.813)              |
| Số cuối kỳ                                                                                                                    | 38.785.833                  | 40.232.887              | (1.344.123)     | 107.845                                | 15.306.530                          | (51.155)                         | 41.791.856                                 | 29.427.206                                   | 164.256.879            |
| Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025                                                             |                             |                         |                 |                                        |                                     |                                  |                                            |                                              |                        |
| Số đầu kỳ                                                                                                                     | 38.785.833                  | 40.308.020              | (1.344.123)     | 107.845                                | 15.306.530                          | (235.621)                        | 44.468.350                                 | 16.437.647                                   | 153.834.481            |
| - Lợi nhuận trong kỳ                                                                                                          | -                           | -                       | -               | -                                      | -                                   | -                                | 6.678.038                                  | 887.102                                      | 7.565.140              |
| - Tăng vốn                                                                                                                    | 18.931                      | (18.931)                | -               | -                                      | -                                   | -                                | -                                          | -                                            | -                      |
| - Bán công ty con                                                                                                             | -                           | -                       | -               | -                                      | -                                   | -                                | 917.783                                    | 102.880                                      | 1.020.663              |
| - Thay đổi một phần lợi ích trong<br>các công ty con hiện hữu không<br>mất kiểm soát                                          | -                           | 46.004                  | -               | -                                      | -                                   | -                                | 449.894                                    | (733.949)                                    | (238.051)              |
| - Góp vốn từ cổ đông không kiểm<br>soát                                                                                       | -                           | -                       | -               | -                                      | -                                   | -                                | -                                          | 1.949.028                                    | 1.949.028              |
| - Cổ tức chia cho cổ đông không<br>kiểm soát                                                                                  | -                           | -                       | -               | -                                      | -                                   | -                                | -                                          | -                                            | -                      |
| - Thay đổi khác                                                                                                               | -                           | -                       | -               | 10.000                                 | -                                   | 220.157                          | (8.675)                                    | (2.543.381)                                  | (2.543.381)            |
| Số cuối kỳ                                                                                                                    | 38.804.764                  | 40.335.093              | (1.344.123)     | 117.845                                | 15.306.530                          | (15.464)                         | 52.505.390                                 | 16.193.864                                   | 161.903.899            |

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

Quý III năm 2025

## 25. DOANH THU

## 25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

|                                                                                                  | Quý III năm 2025  | Đơn vị tính: Triệu VND<br>Quý III năm 2024 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------|
| <b>Tổng doanh thu</b>                                                                            | <b>39.143.023</b> | <b>62.862.398</b>                          |
| <i>Trong đó:</i>                                                                                 |                   |                                            |
| <i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>                                                      | <i>7.766.858</i>  | <i>38.928.856</i>                          |
| <i>Doanh thu hoạt động sản xuất</i>                                                              | <i>17.688.010</i> | <i>14.089.857</i>                          |
| <i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i> | <i>3.122.250</i>  | <i>2.559.662</i>                           |
| <i>Doanh thu cung cấp hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan</i>                            | <i>1.407.379</i>  | <i>1.298.330</i>                           |
| <i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>                             | <i>1.351.492</i>  | <i>1.153.680</i>                           |
| <i>Doanh thu khác</i>                                                                            | <i>7.807.034</i>  | <i>4.832.013</i>                           |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                                                              | <b>(7.920)</b>    | <b>(12.381)</b>                            |
| <b>Doanh thu thuần</b>                                                                           | <b>39.135.103</b> | <b>62.850.017</b>                          |
| <i>Trong đó:</i>                                                                                 |                   |                                            |
| <i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>                                                      | <i>7.766.858</i>  | <i>38.928.856</i>                          |
| <i>Doanh thu hoạt động sản xuất</i>                                                              | <i>17.684.885</i> | <i>14.081.932</i>                          |
| <i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i> | <i>3.117.455</i>  | <i>2.552.015</i>                           |
| <i>Doanh thu cung cấp hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan</i>                            | <i>1.407.379</i>  | <i>1.298.330</i>                           |
| <i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>                             | <i>1.351.492</i>  | <i>1.153.680</i>                           |
| <i>Doanh thu khác</i>                                                                            | <i>7.807.034</i>  | <i>4.835.204</i>                           |

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

Quý III năm 2025

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

|                                                                         | Quý III năm 2025  | Đơn vị tính: Triệu VND<br>Quý III năm 2024 |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------|
| Lãi tiền gửi, cho vay và các khoản đặt cọc                              | 1.837.391         | 1.113.790                                  |
| Lãi chênh lệch tỷ giá                                                   | 276.293           | 1.789.572                                  |
| Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính và chuyển nhượng công ty con | 30.920.267        | 5.626.937                                  |
| Thu nhập tài chính khác                                                 | 471.248           | 42.136                                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                        | <b>33.505.199</b> | <b>8.572.435</b>                           |

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                                                                         | Quý III năm 2025  | Đơn vị tính: Triệu VND<br>Quý III năm 2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------|
| Giá vốn bất động sản chuyển nhượng                                                      | 5.062.035         | 22.956.954                                 |
| Giá vốn hoạt động sản xuất                                                              | 30.351.394        | 18.167.375                                 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan | 2.366.633         | 2.295.689                                  |
| Giá vốn cung cấp hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan                            | 1.333.206         | 1.171.496                                  |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan                             | 1.130.615         | 988.377                                    |
| Giá vốn khác                                                                            | 6.181.195         | 4.196.622                                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                        | <b>46.425.078</b> | <b>49.776.513</b>                          |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý III năm 2025**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                              | Đơn vị tính: Triệu VND |                  |
|------------------------------|------------------------|------------------|
|                              | Quý III năm 2025       | Quý III năm 2024 |
| Chi phí lãi vay              | 8.185.152              | 5.013.333        |
| Chi phí phát hành trái phiếu | 842.006                | 594.935          |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá         | 467.255                | -                |
| Chi phí tài chính khác       | 2.293.030              | 1.995.031        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>11.787.443</b>      | <b>7.603.299</b> |

**28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                                                      | Đơn vị tính: Triệu VND |                  |
|------------------------------------------------------|------------------------|------------------|
|                                                      | Quý III năm 2025       | Quý III năm 2024 |
| <b>Thu nhập khác</b>                                 | <b>676.227</b>         | <b>377.588</b>   |
| Thu nhập từ phạt hợp đồng                            | 268.073                | 187.142          |
| Thu nhập khác                                        | 408.154                | 190.446          |
| <b>Chi phí khác</b>                                  | <b>1.481.307</b>       | <b>1.262.322</b> |
| Lỗ từ thanh lý, nhượng bán và xóa sổ tài sản cố định | 594.193                | 235.559          |
| Chi phí phạt hợp đồng và phạt khác                   | 419.147                | 612.624          |
| Chi phí khác                                         | 467.967                | 414.139          |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                 | <b>(805.080)</b>       | <b>(884.734)</b> |

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

|                                       | Đơn vị tính: Triệu VND |                  |
|---------------------------------------|------------------------|------------------|
|                                       | Quý III năm 2025       | Quý III năm 2024 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành           | 1.180.051              | 4.742.333        |
| Chi phí/(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại | (181.012)              | (2.051.847)      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>999.039</b>         | <b>2.690.486</b> |

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

| <i>Bên liên quan</i>                               | <i>Mối quan hệ</i>      | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>                                  | <i>Số tiền<br/>Triệu VND</i> |
|----------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Tập đoàn Đầu tư Việt Nam                           | Chịu sự kiểm soát chung | Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư kinh doanh             | 25.200.000                   |
|                                                    |                         | Mua dịch vụ văn phòng, khách sạn và tư vấn                 | 91.152                       |
|                                                    |                         | Doanh thu từ cung cấp dịch vụ                              | 65.274                       |
| Ông Phạm Nhật Vượng                                | Chủ tịch Tập đoàn       | Tài trợ cho công ty con của Tập đoàn                       | 23.000.000                   |
|                                                    |                         | Chuyển nhượng cổ phần trong công ty con                    | 39.828.245                   |
| Công ty Vincom Retail                              | Công ty liên kết        | Lãi cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh                        | 1.199.974                    |
|                                                    |                         | Doanh thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác            | 99.239                       |
| Công ty Vận hành Vincom Retail                     | Công ty liên kết        | Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư                    | 6.200.000                    |
|                                                    |                         | Chi phí đi thuê trung tâm thương mại                       | 659.429                      |
|                                                    |                         | Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư kinh doanh             | 421.634                      |
|                                                    |                         | Lãi cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh                        | 400.314                      |
|                                                    |                         | Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản                    | 236.259                      |
|                                                    |                         | Doanh thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh | 161.876                      |
|                                                    |                         | Góp vốn                                                    | 125.444                      |
| Công ty GSM                                        | Chịu sự kiểm soát chung | Doanh thu từ bán hàng                                      | 7.985.766                    |
|                                                    |                         | Lãi phạt chậm trả                                          | 97.716                       |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Green Future | Chịu sự kiểm soát chung | Doanh thu từ bán hàng                                      | 1.800.543                    |
| Công ty GSM Indonesia                              | Chịu sự kiểm soát chung | Doanh thu từ bán hàng                                      | 491.075                      |
| Công ty GSM Phillipines                            | Chịu sự kiểm soát chung | Doanh thu từ bán hàng                                      | 198.292                      |
| Công ty Cổ Phần Phát triển Tràm sặc V-Green        | Chịu sự kiểm soát chung | Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh                   | 219.679                      |

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

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

| <i>Bên liên quan</i>                                       | <i>Mối quan hệ</i>          | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Số tiền<br/>Triệu VND</i> |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Công ty Cổ phần Năng lượng VinEnerg                        | Chịu sự kiểm soát chung     | Góp vốn                   | 1.900.000                    |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đường sắt Cao tốc VinSpeed | Chịu sự kiểm soát chung     | Góp vốn                   | 1.500.000                    |
| Cổ đông lớn của Công ty con                                | Cổ đông lớn của Công ty con | Đi vay                    | 197.000                      |
|                                                            |                             | Lãi vay                   | 75.133                       |
| Cổ đông lớn của Công ty con                                | Cổ đông lớn của Công ty con | Phải trả cổ tức           | 987.000                      |

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

Quý III năm 2025

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan:*

Trong kỳ, Tập đoàn cung cấp và sử dụng dịch vụ từ các bên liên quan theo mức giá trên thị trường, đồng thời không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2024: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

Các khoản phải thu và phải trả lớn với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 như sau:

| <i>Bên liên quan</i>                        | <i>Mối quan hệ</i>      | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>                                 | <i>Số tiền<br/>Triệu VND</i> |
|---------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>     |                         |                                                           |                              |
| Công ty Green Future                        | Chịu sự kiểm soát chung | Phải thu từ bán hàng và hoạt động khác                    | 449.455                      |
| Công ty GSM                                 | Chịu sự kiểm soát chung | Phải thu từ bán hàng                                      | 2.110.078                    |
| Công ty Vincom Retail                       | Công ty liên kết        | Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh | 309.427                      |
|                                             |                         | Phải thu từ cung cấp dịch vụ và hoạt động khác            | 41.346                       |
| Công ty Vận hành Vincom Retail              | Công ty liên kết        | Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh | 194.426                      |
|                                             |                         | Phải thu khác                                             | 45.599                       |
| Công ty V-G                                 | Công ty liên doanh      | Phải thu từ hợp đồng xây dựng                             | 140.534                      |
| Bên liên quan khác                          | Các bên liên quan khác  | Phải thu khác                                             | 88.679                       |
|                                             |                         |                                                           | <b>3.379.544</b>             |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>               |                         |                                                           |                              |
| Công ty Novatech                            | Chịu sự kiểm soát chung | Phải thu do chia tách công ty                             | 2.500.000                    |
| Công ty Cổ Phần Phát triển Tràm sặc V-Green | Chịu sự kiểm soát chung | Phải thu từ chi hộ                                        | 587.772                      |
| Công ty Vincom Retail                       | Công ty liên kết        | Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính                   | 49.233                       |
| Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail         | Công ty liên kết        | Phải thu lãi cọc hợp tác kinh doanh                       | 66.060                       |
| Công ty TNHH Phát triển Công Viên Trung Tâm | Chịu sự kiểm soát chung | Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh | 51.326                       |
| Bên liên quan khác                          | Các bên liên quan khác  | Phải thu khác                                             | 11.389                       |
|                                             |                         |                                                           | <b>3.265.780</b>             |

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

Quý III năm 2025

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

| <i>Bên liên quan</i>                        | <i>Mối quan hệ</i>      | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>                          | <i>Số tiền<br/>Triệu VND</i> |
|---------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Phải thu dài hạn khác</b>                |                         |                                                    |                              |
| Công ty Cổ Phần Vincom Retail               | Công ty liên kết        | Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh    | 3.676.106                    |
|                                             |                         | Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính            | 92.706                       |
| Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail         | Công ty liên kết        | Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh    | 5.777.350                    |
|                                             |                         |                                                    | <b>9.546.162</b>             |
| <b>Tài sản dài hạn khác</b>                 |                         |                                                    |                              |
| Tập đoàn Đầu tư Việt Nam                    | Chịu sự kiểm soát chung | Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư kinh doanh     | 25.200.000                   |
|                                             |                         |                                                    | <b>25.200.000</b>            |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>          |                         |                                                    |                              |
| Công ty Cổ Phần Phát triển Trạm sạc V-Green | Chịu sự kiểm soát chung | Phải trả liên quan đến cung cấp hàng hóa & dịch vụ | 744.573                      |
| Công ty Vận hành Vincom Retail              | Công ty liên kết        | Phải trả liên quan đến cung cấp hàng hóa & dịch vụ | 231.861                      |
| Công ty GSM                                 | Công ty liên kết        | Phải trả liên quan đến cung cấp hàng hóa & dịch vụ | 86.733                       |
| Công ty V-G                                 | Công ty liên doanh      | Phải trả liên quan đến cung cấp hàng hóa & dịch vụ | 54.967                       |
| Công ty Green Future                        | Chịu sự kiểm soát chung | Phải trả liên quan đến cung cấp hàng hóa & dịch vụ | 50.890                       |
| Công ty Vincom Retail                       | Công ty liên kết        | Phải trả liên quan đến cung cấp hàng hóa & dịch vụ | 33.891                       |
|                                             |                         |                                                    | <b>1.202.915</b>             |

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

Quý III năm 2025

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

| <i>Bên liên quan</i>             | <i>Mối quan hệ</i>          | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>                                   | <i>Số tiền<br/>Triệu VND</i> |
|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b> |                             |                                                             |                              |
| Công ty Vincom Retail            | Công ty liên kết            | Chi phí lãi cọc phải trả                                    | 296.435                      |
| Công ty Vận hành Vincom Retail   | Công ty liên kết            | Chi phí lãi cọc phải trả                                    | 397.305                      |
|                                  |                             |                                                             | <b>693.740</b>               |
| <b>Chi phí phải trả dài hạn</b>  |                             |                                                             |                              |
| Công ty Vincom Retail            | Công ty liên kết            | Chi phí lãi cọc phải trả                                    | 741.400                      |
| Cổ đông lớn của Công ty con      | Cổ đông lớn của Công ty con | Chi phí lãi vay trích trước                                 | 130.452                      |
|                                  |                             |                                                             | <b>871.852</b>               |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>    |                             |                                                             |                              |
| Công ty Novatech                 | Chịu sự kiểm soát chung     | Phải trả do cung cấp dịch vụ                                | 1.798.686                    |
| Công ty Vincom Retail            | Công ty liên kết            | Nhận đặt cọc cho hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản | 4.127.303                    |
| Công ty Vận hành Vincom Retail   | Công ty liên kết            | Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh                 | 1.090.000                    |
| Cổ đông lớn của Công ty con      | Cổ đông lớn của Công ty con | Phải trả cổ tức                                             | 987.000                      |
|                                  |                             |                                                             | <b>8.002.989</b>             |
| <b>Phải trả dài hạn khác</b>     |                             |                                                             |                              |
| Công ty Vincom Retail            | Công ty liên kết            | Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh                 | 10.562.140                   |
| Công ty Vận hành Vincom Retail   | Công ty liên kết            | Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh                 | 13.640.636                   |
| Tập đoàn Đầu tư Việt Nam         | Chịu sự kiểm soát chung     | Nhận đặt cọc cho hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản | 194.100                      |
|                                  |                             |                                                             | <b>24.396.876</b>            |
| <b>Vay dài hạn</b>               |                             |                                                             |                              |
| Cổ đông lớn của Công ty con      | Cổ đông lớn của Công ty con | Vay dài hạn                                                 | 938.000                      |
|                                  |                             |                                                             | <b>938.000</b>               |

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

### 31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

- Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Tập đoàn cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại các bất động sản đầu tư của Tập đoàn;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan tại các khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn;
- Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khám, chữa bệnh và các dịch vụ liên quan khác tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec và Phòng khám Đa khoa Quốc tế Vinmec;
- Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan tại hệ thống giáo dục Vinschool, Brighton và VinUni của Tập đoàn;
- Hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan: bao gồm hoạt động sản xuất và kinh doanh ô tô, xe máy và một số sản phẩm và dịch vụ liên quan khác; và
- Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng; cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản; cung cấp dịch vụ công nghệ thông tin và các dịch vụ khác.

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

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

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

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

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

31 THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 như sau:

|                                                         | Đơn vị tính: Triệu VND                |                                                                                  |                                         |                                             |                                             |                           |                        |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|------------------------|
|                                                         | Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản | Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan | Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan | Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan | Hoạt động sản xuất và các dịch vụ liên quan | Hoạt động kinh doanh khác | Điều chỉnh và loại trừ |
| Doanh thu thuần                                         |                                       |                                                                                  |                                         |                                             |                                             |                           | Tổng cộng              |
| Doanh thu thuần cho bên thứ ba                          | 78.291.121                            | 8.389.533                                                                        | 3.850.077                               | 4.611.771                                   | 50.657.139                                  | 23.811.300                | -                      |
| Doanh thu thuần giữa các bộ phận (1)                    | -                                     | 163.793                                                                          | 82.840                                  | 204                                         | 153.784                                     | 6.242.571                 | (6.643.172)            |
| Tổng doanh thu thuần                                    | 78.291.121                            | 8.553.326                                                                        | 3.932.917                               | 4.611.975                                   | 50.810.903                                  | 30.053.871                | 169.610.941            |
| Kết quả hoạt động kinh doanh                            |                                       |                                                                                  |                                         |                                             |                                             |                           |                        |
| Khấu hao và hao mòn                                     | 346.130                               | 2.785.291                                                                        | 474.741                                 | 312.675                                     | 16.550.074                                  | 1.755.393                 | -                      |
| Phần được chia từ lỗ của công ty liên kết và liên doanh | -                                     | -                                                                                | -                                       | -                                           | (179.447)                                   | 708.056                   | -                      |
| Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận                   | 25.202.603                            | 65.039                                                                           | (508.852)                               | 178.202                                     | (43.593.798)                                | 6.649.796                 | (241.484)              |
| Thu nhập thuần không phân bổ (2)                        | -                                     | -                                                                                | -                                       | -                                           | -                                           | -                         | 27.431.794             |
| Tài sản và công nợ                                      |                                       |                                                                                  |                                         |                                             |                                             |                           |                        |
| Tài sản theo bộ phận                                    | 688.098.633                           | 65.276.593                                                                       | 9.575.665                               | 21.020.634                                  | 214.365.459                                 | 94.520.014                | (125.474.650)          |
| Tài sản không phân bổ (3)                               | -                                     | -                                                                                | -                                       | -                                           | -                                           | -                         | -                      |
| Tổng nợ phải trả theo bộ phận                           | 421.832.467                           | 7.622.374                                                                        | 1.578.741                               | 5.408.345                                   | 78.775.121                                  | 168.589.222               | (125.474.650)          |
| Tổng nợ phải trả không phân bổ (4)                      | -                                     | -                                                                                | -                                       | -                                           | -                                           | -                         | -                      |
| Các thông tin bộ phận khác                              |                                       |                                                                                  |                                         |                                             |                                             |                           |                        |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh                 | -                                     | -                                                                                | -                                       | -                                           | 986.556                                     | 8.796.576                 | -                      |
| Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm  | 11.618.752                            | 3.896.970                                                                        | 886.424                                 | 2.182.634                                   | 26.287.540                                  | 17.544.562                | -                      |

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

Quý III năm 2025

**31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

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

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

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

Văn Thị Hải Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2025

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025

| STT | Tên công ty                                                | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính                                                                                                                                      | Hoạt động chính                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Công ty CP Vinhomes                                        | 73,51%               | 73,51%            | Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam         | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản<br>Cho thuê văn phòng, căn hộ và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản<br>Xây dựng nhà và các công trình dân dụng<br>Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản<br>Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 2   | Công ty CP Sân giao dịch Bất động sản Thành phố 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                             | 100,00%              | 73,57%            | Lô đất HH, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                                                           | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                                                                                                                                                                                                                 |
| 4   | Công ty CP Đô Thị Du Lịch Cần Giờ                          | 100,00%              | 73,61%            | Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam                                                                            | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                                                                                                                                                                                                                 |
| 5   | Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Sinh Thái                  | 100,00%              | 73,77%            | Số 191, phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                                                                             | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                                                                                                                                                                                                                 |
| 6   | Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm           | 99,39%               | 73,32%            | Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park tại Lô đất CCTP-10 thuộc Dự án Khu Đô thị Gia Lâm, xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                                                                                                                                                                                                                 |
| 7   | Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Và Đầu Tư Việt Nam                | 70,00%               | 51,64%            | 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 CP Đô Thị Đại Học Quốc tế Berjaya Việt Nam         | 97,54%               | 71,60%            | Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                              | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                                                                                                                                                                                                                 |
| 9   | Công ty TNHH Trung Tâm Tài Chính Việt Nam Berjaya          | 67,50%               | 33,05%            | Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                              | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                                                                                                                                                                                                                 |
| 10  | Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỷ | 100,00%              | 73,51%            | Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                              | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng                                                                                                                                                                                           |
| 11  | Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Thái Sơn                        | 100,00%              | 48,97%            | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                                               | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                                                                                                                                                                                                                 |

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

### PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TÀI NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025

| <u>STT</u> | <u>Tên công ty</u>                                        | <u>Tỷ lệ biểu<br/>quyết (%)</u> | <u>Tỷ lệ lợi<br/>ích (%)</u> | <u>Trụ sở chính</u>                                                                                                  | <u>Hoạt động chính</u>                                            |
|------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 12         | Công ty CP Phát triển GS Cũ Chi                           | 100,00%                         | 73,51%                       | Tầng 20A, TTTM Vincom Center Đồng Khởi, số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                       |
| 13         | Công ty CP Phát Triển Thành Phố Xanh                      | 100,00%                         | 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 CP Delta                                          | 100,00%                         | 73,59%                       | 110 Đặng Công Bình, ấp 6, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                        | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                       |
| 15         | Công ty CP Đầu Tư Khu Công Nghiệp Vinhomes                | 100,00%                         | 73,05%                       | 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 | 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   | 100,00%                         | 73,39%                       | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                  | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                       |
| 18         | Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Đại An                         | 100,00%                         | 73,44%                       | Quốc lộ 5A, thôn Đình Dù, Xã Đình Dù, Huyện Văn Lâm, 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             | 99,99%                          | 49,38%                       | Số 65 đường Hải Phòng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam                                | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                       |
| 20         | Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons     | 100,00%                         | 73,51%                       | Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam          | Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất |
| 21         | Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows       | 100,00%                         | 73,51%                       | Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, 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                             | 100,00%                         | 73,51%                       | Cây số 15, Km 1497, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam                                   | Kinh doanh bất động sản                                           |
| 23         | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh        | 99,00%                          | 72,83%                       | Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam     | Kinh doanh bất động sản                                           |

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

Quý III năm 2025

### PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TÀI NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025

| <u>STT</u> | <u>Tên công ty</u>                                        | <u>Tỷ lệ biểu<br/>quyết (%)</u> | <u>Tỷ lệ lợi<br/>ích (%)</u> | <u>Trụ sở chính</u>                                                                                                                           | <u>Hoạt động chính</u>                                     |
|------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 24         | Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm                            | 100,00%                         | 73,56%                       | Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam                                                                | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                |
| 25         | Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công                    | 100,00%                         | 73,56%                       | Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam                                                                | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                |
| 26         | Công ty CP Bất Động Sản Xavenco                           | 96,44%                          | 96,16%                       | 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                |
| 27         | Công ty TNHH Xalivico                                     | 74,00%                          | 71,16%                       | Số 233 Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                                                           | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                |
| 28         | Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Thăng Long | 73,00%                          | 70,35%                       | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                                           | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                |
| 29         | Công ty Cổ Phần Trung Tâm Hội Chợ Triển Lãm Việt Nam      | 87,97%                          | 85,62%                       | Thôn Lại Đà, Xã Đông Hội, Huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                                                                          | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                |
| 30         | Công ty CP Sách Việt Nam                                  | 65,33%                          | 65,33%                       | Số 44 phố Tràng Tiền, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                                                           | Xuất bản sách                                              |
| 31         | Công ty Cổ phần 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                                           | Công thông tin                                             |
| 32         | Công ty Cổ phần Bất động sản 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, Quận Long Biên, 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           | 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          | 64,99%                          | 47,84%                       | 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                                                                     | Kinh doanh bất động sản                                    |
| 35         | Công ty CP Đầu tư Cam Ranh                                | 100,00%                         | 73,55%                       | Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam                                                                | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn |

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

## PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025

| <u>STT</u> | <u>Tên công ty</u>                                            | <u>Tỷ lệ biểu<br/>quyết (%)</u> | <u>Tỷ lệ lợi<br/>ích (%)</u> | <u>Trụ sở chính</u>                                                                                                                                                                                                                       | <u>Hoạt động chính</u>                                        |
|------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 36         | Công ty TNHH Thương mại và<br>Phát triển Kinh doanh Sao Mai   | 100,00%                         | 48,97%                       | Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm,<br>Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội,<br>Việt Nam                                                                                                                                  | Kinh doanh bất động sản                                       |
| 37         | Công ty TNHH Phát triển Bất động<br>sản Vịnh Xanh 1           | 99,74%                          | 73,32%                       | Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ,<br>Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam                                                                                                                                                 | Kinh doanh bất động sản                                       |
| 38         | Công ty TNHH Đầu tư Phát triển<br>Bất động sản Vịnh Xanh 2    | 99,77%                          | 73,34%                       | Căn TD 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ,<br>Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam                                                                                                                                                 | Kinh doanh bất động sản                                       |
| 39         | Công ty Cổ phần VinCargo                                      | 99,00%                          | 99,00%                       | Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy<br>Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường<br>Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt<br>Nam                                                                                        | Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương                       |
| 40         | Công ty CP Vinpearl                                           | 85,55%                          | 85,55%                       | Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, TP. Nha<br>Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam                                                                                                                                                               | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ<br>nhà hàng, khách sạn |
| 41         | Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát<br>Triển Du Lịch Phúc An          | 100,00%                         | 85,69%                       | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes<br>Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội,<br>Việt Nam                                                                                                                                 | Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày                            |
| 42         | Công ty CP Cảng Nha Trang                                     | 99,29%                          | 97,83%                       | 05 Trần Phú, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang,<br>tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam                                                                                                                                                                | Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi                            |
| 43         | Công ty Vinpearl Australia PTY LTD                            | 100,00%                         | 98,53%                       | 234 Balaclava Road, Caulfield North 3161,<br>Melbourne, Victoria, Australia                                                                                                                                                               | Dịch vụ lưu trú, đại lý du lịch                               |
| 44         | Công ty Cape Wickham Golf Links<br>PTY LTD                    | 100,00%                         | 98,53%                       | 1 Cape Wickham Road, Wickham, TAS 7256,<br>Australia                                                                                                                                                                                      | Quản lý sân Golf                                              |
| 45         | Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội                              | 100,00%                         | 85,55%                       | Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thị xã Cửa<br>Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam                                                                                                                                                                | Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày                            |
| 46         | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát<br>triển Khách sạn Landmark 81 | 100,00%                         | 85,55%                       | Tầng 1 Đến Tầng 3, Tầng 47 Đến Tầng 63 và<br>Tầng 65 Đến Tầng 77, Tòa nhà Landmark 81, Khu<br>phức hợp Tân Cảng Sài Gòn (Vinhomes Central<br>Park), Số 720A Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận<br>Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày                            |
| 47         | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát<br>triển Khách sạn Thanh Hóa   | 100,00%                         | 85,54%                       | Số 27, Trần Phú, Phường Điện Biên, Thành phố<br>Thanh Hóa, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam                                                                                                                                                       | Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày                            |

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

## PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TÀI NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025

| <u>STT</u> | <u>Tên công ty</u>                                    | <u>Tỷ lệ biểu<br/>quyết (%)</u> | <u>Tỷ lệ lợi<br/>ích (%)</u> | <u>Tru sở chính</u>                                                                                    | <u>Hoạt động chính</u>                                       |
|------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 48         | Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang                  | 100,00%                         | 85,55%                       | Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam                         | Cung cấp dịch vụ công viên vui chơi và công viên theo chủ đề |
| 49         | Công ty CP Đầu tư Kinh Doanh VMC Holding              | 78,08%                          | 78,03%                       | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam    | Hoạt động tư vấn quản lý                                     |
| 50         | Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Vinmec           | 100,00%                         | 78,03%                       | Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                  | Cung cấp các dịch vụ bệnh viện                               |
| 51         | Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedTech | 99,00%                          | 99,00%                       | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường 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                  | 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                             | 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                            | 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             | 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           | 100,00%                         | 100,00%                      | Ô đất ký hiệu ĐH, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Đa Tốn, Huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Cung cấp dịch vụ giáo dục                                    |
| 57         | Công ty TNHH Dịch Vụ Bảo Vệ Vincom                    | 100,00%                         | 100,00%                      | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam    | Kinh doanh dịch vụ bảo vệ                                    |
| 58         | Công ty TNHH Dịch Vụ Vận Tải Sinh Thái VinBus         | 100,00%                         | 100,00%                      | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam    | Dịch vụ vận tải hành khách                                   |

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

### PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TÀI NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025

| <u>STT</u> | <u>Tên công ty</u>                                    | <u>Tỷ lệ biểu<br/>quyết (%)</u> | <u>Tỷ lệ lợi<br/>ích (%)</u> | <u>Trụ sở chính</u>                                                                                 | <u>Hoạt động chính</u>                                                                             |
|------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 59         | Công ty VinFast Auto Ltd.                             | 50,65%                          | 50,65%                       | 61 Robinson Road<br>#06-01<br>61 Robinson<br>Singapore 068893                                       | Dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ tài chính khác                                                     |
| 60         | Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast        | 99,90%                          | 50,60%                       | Khu Kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, Đảo Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam          | Sản xuất xe có động cơ                                                                             |
| 61         | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VinFast          | 99,90%                          | 50,60%                       | Khu Kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, đảo Cát Hải, đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam          | Hỗ trợ, đầu tư doanh nghiệp khởi nghiệp                                                            |
| 62         | Công ty Vinfast Germany GmbH                          | 100,00%                         | 50,60%                       | 106 ResCowork04, Frankfurt, Alte Oper, Bockenheimer Landstraße 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         | 100,00%                         | 50,60%                       | 65 Fennel Street, Port Melbourne, Victoria, Australia                                               | Thiết kế ô tô & xe máy, Hợp tác nghiên cứu công nghệ, Nhập khẩu và phân phối hàng hóa              |
| 64         | Công ty CP Vingroup Investment Việt Nam               | 100,00%                         | 50,92%                       | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Hoạt động tư vấn, đầu tư                                                                           |
| 65         | Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Và Dịch Vụ Vinfast | 99,50%                          | 50,35%                       | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Bán lẻ ô tô con                                                                                    |
| 66         | Công ty Vingroup USA, LLC                             | 100,00%                         | 50,65%                       | 9881 Irvine Center Drive, Irvine, CA 92618                                                          | Nhập khẩu và phân phối thiết bị điện tử, viễn thông                                                |
| 67         | Công ty VinFast Auto, LLC                             | 100,00%                         | 50,65%                       | 9881 Irvine Center Drive, Irvine, CA 92618                                                          | Nhập khẩu và phân phối xe ô tô                                                                     |
| 68         | Công ty Vinfast USA Distribution, LLC                 | 100,00%                         | 50,65%                       | 9881 Irvine Center Drive, Irvine, CA 92618                                                          | Nhập khẩu và phân phối xe ô tô                                                                     |
| 69         | Công ty VinFast Auto Canada Inc.                      | 100,00%                         | 50,92%                       | Suite 2600, Three Bentall Centre 595 Burrard Street, P.O. Box 49314, Vancouver Bc V7X 1L3, Canada   | Nhập khẩu và phân phối xe ô tô                                                                     |
| 70         | Công ty Vinfast France                                | 100,00%                         | 50,92%                       | 95, rue La Boétie 75008, Pháp                                                                       | Nhập khẩu và phân phối xe ô tô                                                                     |
| 71         | Công ty Vinfast Netherlands B.V                       | 100,00%                         | 50,92%                       | Vijzelstraat 68, 1017HL Amsterdam, Hà Lan                                                           | Bán và sửa chữa xe, lắp đặt linh kiện xe hơi                                                       |

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

## PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TÀI NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025

| <u>STT</u> | <u>Tên công ty</u>                              | <u>Tỷ lệ biểu<br/>quyết (%)</u> | <u>Tỷ lệ lợi<br/>ích (%)</u> | <u>Trụ sở chính</u>                                                                                                                                                                | <u>Hoạt động chính</u>              |
|------------|-------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 72         | Công ty VinFast Manufacturing US, LLC           | 100,00%                         | 50,65%                       | 160 Mine Lake Court, Suite 200, Raleigh city, State of North Carolina                                                                                                              | Lắp ráp xe điện và Ebus             |
| 73         | Công ty PT VinFast Automobile Indonesia         | 100,00%                         | 50,85%                       | Tầng 45, Tòa nhà AXA, Jl. Prof.Dr.Satrio Kav 18, Kuningan Setiabudi, Jakarta 12940 Indonesia                                                                                       | Nghiên cứu và phát triển thị trường |
| 74         | Công ty VinFast Auto India Private Limited      | 100,00%                         | 50,85%                       | Tầng 06, Wing B, Two Horizon Centre, Golf Course Road, Sector 43, Phase 5, Gurgaon, DLF QE, Gurgaon, Dlf Qe, Haryana, India, 122002                                                | Kinh doanh ô tô                     |
| 75         | Công ty Vinfast UK Ltd                          | 100,00%                         | 50,65%                       | 21 Holborn Viaduct, London, United Kingdom EC1A 2DY                                                                                                                                | Kinh doanh ô tô                     |
| 76         | Công ty Vinfast Auto (Thailand) Co., Ltd        | 100,00%                         | 50,65%                       | Số 425/1, tầng 4, Tòa Enco Terminal Building B, đường Kamphaeng Phet 6, quận Don Mueang, Don Mueang Subdistrict, Bangkok Metropolis                                                | Kinh doanh ô tô                     |
| 77         | Công ty VinFast Middle East FZE                 | 100,00%                         | 50,65%                       | Jebel Ali Freezone, Dubai United Arab Emirates                                                                                                                                     | Kinh doanh ô tô                     |
| 78         | Công ty VinFast Kazakhstan                      | 100,00%                         | 50,65%                       | Số 10, Đường Yelebekov, Quận Medeu, Thành phố Almaty, Kazakhstan                                                                                                                   | Kinh doanh ô tô                     |
| 79         | Công ty VinFast Auto Philippines Corp.          | 100,00%                         | 50,65%                       | 907 Trade and Financial Tower, 7th Avenue corner 32nd Street, Bonifacio Global City, Taguig City Fort Bonifacio, Taguig City, Fourth District, National Capital Region (NCR), 1630 | Kinh doanh ô tô                     |
| 80         | Công ty VinFast Auto Mexico, S. DE R.L DE C.V.  | 100,00%                         | 50,65%                       | Street: Bosque de Ciruelos  Ext Number: 180  Int Number: PP 101   Suburb: Bosque de las Lomas  County: Miguel Hidalgo  State: Mexico City   Zip Code: 11700                        | Kinh doanh ô tô                     |
| 81         | Công ty PT.Vinfast Trading Indonesia            | 99,00%                          | 50,34%                       | AXA TOWER, 45TH FLOOR, JL. PROF. DR. SATRIO KAV 18, Karet Kuningan, Setiabudi 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 | 99,90%                          | 50,60%                       | Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam                                                                                         | Sản xuất pin và ắc quy              |

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

## PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TÀI NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025

| <u>STT</u> | <u>Tên công ty</u>                                 | <u>Tỷ lệ biểu<br/>quyết (%)</u> | <u>Tỷ lệ lợi<br/>ích (%)</u> | <u>Trụ sở chính</u>                                                                                                                                              | <u>Hoạt động chính</u>                                                          |
|------------|----------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 83         | Công ty Cổ Phần Giải Pháp Năng Lượng VinES Hà Tĩnh | 99,80%                          | 50,50%                       | Khu Kinh tế Vũng Áng, Phường Vũng Áng, Tĩnh Hà Tĩnh, Việt Nam                                                                                                    | Sản xuất pin và ắc quy                                                          |
| 84         | Công ty CP Nghiên Cứu Và Sản Xuất Vinsmart         | 100,00%                         | 98,53%                       | Lô CN1-06B-1&2 Khu Công nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Xã Hạ Bằng, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                              | Sản xuất thiết bị truyền thông                                                  |
| 85         | Công ty Vinsmart Trading And Investment Pte. Ltd.  | 100,00%                         | 98,53%                       | 38 Kim Tain Road, #03-07, Singapore                                                                                                                              | Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin                                              |
| 86         | Công ty Vingroup Global Pte. Ltd.,                 | 100,00%                         | 98,53%                       | 120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore                                                                                                           | Nhập khẩu phân phối hàng hóa, Hợp tác nghiên cứu công nghệ                      |
| 87         | Công ty Vingroup Investment Pte. Ltd.,             | 99,75%                          | 98,29%                       | 120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore                                                                                                           | Nghiên cứu và phát triển thị trường                                             |
| 88         | Công ty TNHH Sản Xuất Pin Lithium Vinfast          | 100,00%                         | 98,53%                       | Nhà xưởng Bumper, thuộc Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast, Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam | Sản xuất pin và ắc quy                                                          |
| 89         | Công ty CP Phát Triển Công Nghệ 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        | 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 VinSOC                             | 99,86%                          | 99,85%                       | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                                                              | Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính |
| 92         | Công Ty CP Vinsmart Future                         | 99,99%                          | 99,99%                       | 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 CP 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                                    |

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TÀI NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025

| <u>STT</u> | <u>Tên công ty</u>                                                                    | <u>Tỷ lệ biểu<br/>quyết (%)</u> | <u>Tỷ lệ lợi<br/>ích (%)</u> | <u>Trụ sở chính</u>                                                                                                                                          | <u>Hoạt động chính</u>                                                                          |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 94         | Công ty Cổ phần Nghiên cứu Và<br>Ứng dụng Trí Tuệ Nhân Tạo VinAI                      | 100,00%                         | 100,00%                      | Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy<br>Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside,<br>Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà<br>Nội, Việt Nam | Nghiên cứu khoa học và phát triển công<br>nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và<br>công nghệ |
| 95         | Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát<br>triển và Ứng dụng Người máy<br>VinRobotics         | 51,00%                          | 51,00%                       | Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy<br>Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường<br>Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt<br>Nam           | Sản xuất người máy công nghiệp, người<br>máy thông minh                                         |
| 96         | Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát<br>triển và Ứng dụng Người máy Đa<br>năng VinMotion   | 51,00%                          | 51,00%                       | Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy<br>Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường<br>Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt<br>Nam           | Sản xuất người máy công nghiệp, người<br>máy thông minh                                         |
| 97         | Công ty Cổ phần Nghiên cứu, Phát<br>triển và Ứng dụng Robot hình<br>người VinDynamics | 51,00%                          | 51,00%                       | Tòa nhà Symphony, Khu đô thị Vinhomes<br>Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội,<br>Việt Nam                                                           | Sản xuất người máy công nghiệp, người<br>máy thông minh                                         |
| 98         | Công ty CP Đầu Tư Bảo Lai                                                             | 96,48%                          | 47,64%                       | Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Đỉnh,<br>Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam                                                                                | Khai thác khoáng sản                                                                            |
| 99         | Công ty TNHH MTV Đá Trắng Bảo<br>Lai                                                  | 100,00%                         | 47,64%                       | Thôn Hợp Nhất, Xã Thịnh Hưng, Huyện Yên Bình,<br>Yên Bái, Việt Nam                                                                                           | Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng                                                               |
| 100        | Công ty CP Đá Cẩm Thạch Dốc<br>Thắng                                                  | 100,00%                         | 48,08%                       | Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh<br>Yên Bái, Việt Nam                                                                                          | Khai thác khoáng sản                                                                            |
| 101        | Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An<br>Phú                                                   | 100,00%                         | 47,64%                       | Thôn Khau Ca, Xã An Phú, Huyện Lục Yên, Tỉnh<br>Yên Bái, Việt Nam                                                                                            | Sản xuất các sản phẩm từ đá trắng                                                               |
| 102        | Công ty TNHH MTV Khai Thác<br>Khoáng Sản Bảo Lai Lục Yên                              | 100,00%                         | 47,64%                       | Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh<br>Yên Bái, Việt Nam                                                                                          | Khai thác khoáng sản                                                                            |
| 103        | Công ty CP Khoáng Sản Phan<br>Thanh                                                   | 100,00%                         | 47,79%                       | Thôn Bản Ro, Xã Phan Thanh, Huyện Lục Yên,<br>Yên Bái, Việt Nam                                                                                              | Khai thác khoáng sản                                                                            |
| 104        | Công ty CP Đầu Tư Vạn Khoa                                                            | 100,00%                         | 48,26%                       | Thôn Ngòi Kèn, Xã Liễu Đô, Huyện Lục Yên, Tỉnh<br>Yên Bái, Việt Nam                                                                                          | Khai thác khoáng sản                                                                            |

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

Quý III năm 2025

#### PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025

| <u>STT</u> | <u>Tên công ty</u>                                   | <u>Tỷ lệ biểu<br/>quyết (%)</u> | <u>Tỷ lệ lợi<br/>ích (%)</u> | <u>Tru sở chính</u>                                                                                                                                 | <u>Hoạt động chính</u>                                                          |
|------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 105        | Công ty TNHH Bảo Lai Green                           | 100,00%                         | 47,64%                       | Tầng 9, Tòa nhà Viettel, Số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hồng Hải, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam                                   | Cung cấp dịch vụ công viên vui chơi và công viên theo chủ đề                    |
| 106        | Công ty TNHH Kinh Doanh Và Thương Mại Dịch Vụ Vinpro | 100,00%                         | 100,00%                      | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                                                 | Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông            |
| 107        | Công ty CP Kinh Doanh Và Phát Triển Sinh Thái        | 100,00%                         | 72,89%                       | Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                                     |
| 108        | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland            | 99,92%                          | 73,45%                       | Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                                | Kinh doanh bất động sản                                                         |
| 109        | Công ty CP Giải Pháp Và Dịch Vụ Công Nghệ Vantix     | 100,00%                         | 100,00%                      | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                                                 | Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính |
| 110        | Công ty TNHH Bất Động Sản Tây Tăng Long              | 90,00%                          | 66,16%                       | Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM, Việt Nam                                                                                       | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                                     |

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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

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

| PL | CHỈ TIÊU                                            | Đơn vị tính: Triệu VND |                  |              |                                                                                 |
|----|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                     | Quý III năm 2025       | Quý III năm 2024 | Chênh lệch   | %<br>Cho giai đoạn tài<br>chính 9 tháng kết<br>thúc ngày 30 tháng<br>9 năm 2025 |
| 01 | Tổng doanh thu                                      | 39.143.023             | 62.862.398       | (23.719.375) | -38%                                                                            |
| 02 | Các khoản giảm trừ                                  | 7.920                  | 12.381           | (4.461)      |                                                                                 |
| 10 | Doanh thu thuần                                     | 39.135.103             | 62.850.017       | (23.714.914) | -38%                                                                            |
| 11 | Giá vốn hàng bán                                    | 46.425.078             | 49.776.513       | (3.351.435)  | -7%                                                                             |
| 20 | Lợi nhuận gộp                                       | (7.289.975)            | 13.073.504       | (20.363.479) | -156%                                                                           |
| 21 | Doanh thu tài chính                                 | 33.505.199             | 8.572.435        | 24.932.764   | 291%                                                                            |
| 22 | Chi phí tài chính                                   | 11.787.443             | 7.603.299        | 4.184.144    | 55%                                                                             |
| 23 | - Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu | 9.027.158              | 5.608.268        | 3.418.890    | 61%                                                                             |
| 24 | Phần lãi trong công ty liên kết                     | 217.925                | 216.651          | 1.274        | 1%                                                                              |
| 25 | Chi phí bán hàng                                    | 5.780.237              | 5.158.086        | 622.151      | 12%                                                                             |
| 26 | Chi phí quản lý doanh nghiệp                        | 4.036.012              | 3.511.074        | 524.938      | 15%                                                                             |
| 30 | Lợi nhuận thuần                                     | 4.829.457              | 5.590.131        | (760.674)    | -14%                                                                            |
| 31 | Thu nhập khác                                       | 676.227                | 377.588          | 298.639      | 79%                                                                             |
| 32 | Chi phí khác                                        | 1.481.307              | 1.262.322        | 218.985      | 17%                                                                             |
| 40 | Lãi/(Lỗ) khác                                       | (805.080)              | (884.734)        | 79.654       | 9%                                                                              |
| 50 | Lợi nhuận trước thuế                                | 4.024.377              | 4.705.397        | (681.020)    | -14%                                                                            |
| 51 | CP thuế TNDN hiện hành                              | 1.180.051              | 4.742.333        | (3.562.282)  | -75%                                                                            |
| 52 | Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại               | (181.012)              | (2.051.847)      | 1.870.835    | 91%                                                                             |
| 60 | Lợi nhuận sau thuế                                  | 3.025.338              | 2.014.911        | 1.010.427    | 50%                                                                             |
| 61 | LN sau thuế của CĐ công ty mẹ                       | 640.184                | 5.294.923        | (4.654.739)  | -88%                                                                            |
| 62 | LN sau thuế của CĐ thiểu số                         | 2.385.154              | (3.280.012)      | 5.665.166    | 173%                                                                            |
| 70 | Lãi cơ bản trên cổ phiếu                            | -                      | -                | -            | 1.793                                                                           |

# **Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

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

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

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

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

Doanh thu thuần giảm 38% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm doanh thu bất động sản.

Doanh thu tài chính tăng 291% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính và chuyển nhượng công ty con.

Chi phí tài chính tăng 55% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng chi phí lãi vay.

Chi phí bán hàng tăng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng chi phí bán hàng hoạt động sản xuất.

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

Thu nhập khác tăng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng thu nhập hoạt động khác.

Chi phí khác tăng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do chi phí thanh lý, nhượng bán và xóa sổ tài sản cố định.

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

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

Ngày 30 tháng 10 năm 2025

Giám đốc

