

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



Shape the future
with confidence

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	14 - 106
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	107 - 118

180.
T
HH
Y
NA
H

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 74 được cấp ngày 28 tháng 8 năm 2025.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch
Bà Phạm Thủy 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
Bà Đỗ Thị Hồng Vân	Thành viên
Bà Nguyễn Hồng Mai	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc
Bà Mai Hương Nội	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Dương Thị Hoàn	Phó Tổng Giám đốc

Miễn nhiệm ngày 9 tháng 8 năm 2025

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Handwritten signature or stamp on the right margin.

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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ. 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 giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 chế độ 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 kèm theo.

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 6 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 sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Tổng Giám đốc
Nguyễn Việt Quang

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025



Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 11537055/68681411-HN/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 118 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

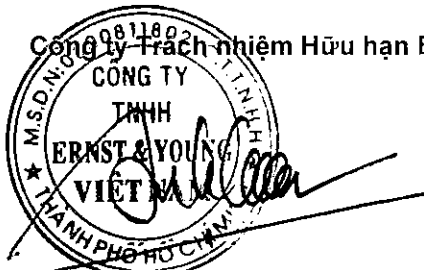
302-
TY
IH
YOUN
NAM
5 CHI



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		529.134.246	396.479.911
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	74.759.825	42.582.366
111	1. Tiền		47.085.328	32.332.352
112	2. Các khoản tương đương tiền		27.674.497	10.250.014
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		9.592.662	8.718.884
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	1.999.420	3.628.250
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	7.593.242	5.090.634
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		254.128.765	190.046.565
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	29.238.802	29.080.916
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	59.998.585	40.937.213
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8.1	20.180.389	1.478.525
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	145.630.056	119.255.260
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(919.067)	(705.349)
140	IV. Hàng tồn kho	11	135.055.347	114.090.183
141	1. Hàng tồn kho		149.377.545	127.068.459
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(14.322.198)	(12.978.276)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		55.597.647	41.041.913
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	3.742.120	4.592.399
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		12.466.532	10.199.557
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	204.862	312.596
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	39.184.133	25.937.361

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		429.101.195	440.123.992
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		33.675.384	82.564.248
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	1.093.021	1.631.637
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8.2	22.880.838	23.359.127
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	9.701.525	57.573.484
220	II. Tài sản cố định		184.762.254	182.943.333
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	147.577.061	145.305.970
222	Nguyên giá		206.191.609	196.866.872
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(58.614.548)	(51.560.902)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		318.387	226.253
225	Nguyên giá		559.672	386.311
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(241.285)	(160.058)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	36.866.806	37.411.110
228	Nguyên giá		64.572.800	61.376.309
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(27.705.994)	(23.965.199)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	11.603.410	13.033.418
231	1. Nguyên giá		14.552.665	16.005.296
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.949.255)	(2.971.878)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		122.244.286	113.358.029
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	122.244.286	113.358.029
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	19	31.399.347	27.060.860
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	19.1	9.690.651	9.221.746
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.2	23.026.722	19.388.427
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.2	(2.081.180)	(1.588.779)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	763.154	39.466
260	VI. Tài sản dài hạn khác		45.416.514	21.164.104
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	9.225.455	8.641.393
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36.3	1.951.560	2.430.622
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	30.000.583	5.574.675
269	4. Lợi thế thương mại	20	4.238.916	4.517.414
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		958.235.441	836.603.903

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		799.543.551	682.769.422
310	I. Nợ ngắn hạn		512.360.784	505.292.040
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	46.254.491	45.035.056
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	106.640.102	138.374.890
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	17.676.760	32.757.658
314	4. Phải trả người lao động		1.285.185	2.075.846
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	63.559.412	61.580.081
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	5.996.133	4.330.490
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	139.974.743	119.603.634
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	26	122.630.037	95.189.145
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	28	8.343.921	6.345.240
330	II. Nợ dài hạn		287.182.767	177.477.382
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	21.2	3.237.957	-
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	23	2.733.181	648.257
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	4.480.384	4.368.280
337	4. Phải trả dài hạn khác	25	103.434.854	28.410.070
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	26	156.309.167	129.041.914
339	6. Trái phiếu hoán đổi	27	3.806.580	3.688.998
341	7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.3	2.297.536	2.257.717
342	8. Dự phòng phải trả dài hạn	28	10.883.108	9.062.146

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		158.691.890	153.834.481
410	I. Vốn chủ sở hữu	29	158.691.890	153.834.481
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		38.785.833	38.785.833
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		38.236.616	38.236.616
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		549.217	549.217
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		40.354.024	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		82.319	(235.621)
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		117.845	107.845
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		51.052.527	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		6.592.852	30.369.190
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		14.336.935	16.437.647
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		958.235.441	836.603.903

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Người lập
Văn Thị Hải Hà

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thu Hiền



Tổng Giám đốc
Nguyễn Việt Quang

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	130.493.086	64.071.736
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	(17.248)	(6.120)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	130.475.838	64.065.616
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(107.855.345)	(58.883.844)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		22.620.493	5.181.772
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.3	6.388.620	29.241.003
22	7. Chi phí tài chính	32	(19.520.736)	(15.890.079)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành		(13.716.558)	(10.452.145)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	19.1	310.684	468.938
25	9. Chi phí bán hàng	33	(10.119.948)	(6.958.516)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	(8.684.680)	(6.883.551)
30	11. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(9.005.567)	5.159.567
31	12. Thu nhập khác	34	24.042.668	3.958.214
32	13. Chi phí khác	34	(3.878.178)	(2.496.475)
40	14. Lợi nhuận khác	34	20.164.490	1.461.739
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		11.158.923	6.621.306
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	36	(6.100.240)	(4.707.734)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	36	(518.881)	146.381
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		4.539.802	2.059.953
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	29.1	6.037.854	4.405.452
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29.1	(1.498.052)	(2.345.499)

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (Trình bày lại)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	1.539	1.184
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	38	1.516	1.166

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025



Người lập
Văn Thị Hải Hà



Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thu Hiền



Tổng Giám đốc
Nguyễn Việt Quang

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (Trình bày lại)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		11.158.923	6.621.306
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		12.993.342	10.643.114
03	Các khoản dự phòng		6.067.535	3.978.883
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.041.720	3.162.115
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.119.146)	(28.228.718)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trong kỳ)	32	13.716.558	10.452.145
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		42.858.932	6.628.845
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		2.146.534	(35.541.300)
10	Tăng hàng tồn kho		(13.651.330)	(9.582.944)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		65.255.311	27.347.514
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		938.580	(3.013.532)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		1.628.830	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(12.085.142)	(10.813.061)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(16.342.988)	(2.340.856)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		70.748.727	(27.315.334)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(42.810.289)	(20.955.889)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		605.278	1.980.614
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(26.051.798)	(14.381.125)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		5.412.348	11.377.704
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(39.263.973)	(22.433.622)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		7.448.452	50.084.303
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức, lợi nhuận được chia		1.626.109	3.174.561
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(93.033.873)	8.846.546

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

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp của cổ đông không kiểm soát)		1.702.928	15.639.006
33	Tiền thu từ đi vay	41	130.466.811	71.768.612
34	Tiền trả nợ gốc vay	41	(78.157.850)	(67.640.898)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(85.334)	(52.647)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát		(22.844)	(600.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		53.903.711	19.114.073
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		31.618.565	645.285
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		558.894	(62.480)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	74.759.825	28.565.428

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Người lập
Văn Thị Hải Hà

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thu Hiền



Tổng Giám đốc
Nguyễn Việt Quang

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 74 được cấp ngày 28 tháng 8 năm 2025.

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

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

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

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn sở hữu:

- > 110 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 112 công ty con). Thông tin về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của 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 19.1.

302
TY
-H
: YOI
NA
HỒ C

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Tập đoàn sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Tập đoàn trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, là công ty mẹ, đã cam kết tiếp tục hỗ trợ đủ nguồn vốn cần thiết cho một số công ty con trong phạm vi nguồn lực tài chính của Tập đoàn. Do đó, khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn sẽ phụ thuộc vào việc hoàn thành các kế hoạch kinh doanh và tài chính đã được đề ra của Công ty và các công ty con, cũng như tiếp tục nhận được sự hỗ trợ từ các đối tác cấp tín dụng cho Tập đoàn.

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

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

Ngoài ra, Tập đoàn có thể điều chỉnh tiến độ một số khoản chi, nếu cần thiết.

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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.

Các báo cáo tài chính giữa niên độ 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 nhất quán.

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, 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 giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *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 ba 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.

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và các chi phí chung được phân bổ trên cơ sở phù hợp của bất động sản đó, ví dụ:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 giữa niên độ theo phương pháp thực tế đích danh.

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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 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 cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ - chi phí mua tính theo giá bình quân gia quyền và hàng hóa

Thành phẩm và bán thành phẩm - giá gốc thành phẩm, bán thành phẩm tính theo giá bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho khác

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

Đối với hàng tồn kho thuộc bộ phận kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch và các dịch vụ liên quan, Tập đoàn 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 hóa 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

Tập đoàn tham gia góp vốn bằng tài sản cố định vào các hợp đồng hợp tác đầu tư trung tâm thương mại, trong đó các đối tác có quyền tham gia quản lý, vận hành, khai thác và kinh doanh các trung tâm thương mại này tại thời điểm tài sản đưa vào sử dụng. Theo đó, Tập đoàn nhận phần 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.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến 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 giữa niên độ khi phát sinh. Chi phí sửa chữa lớn phát sinh trong kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ hoặc phân bổ dần tối đa không quá ba năm.

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 giữa niên độ.



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

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

3.5 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt 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 giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ. Khoản tiền lãi trong khoản thanh toán tiền thuê được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê theo lãi suất cố định trên giá trị đầu tư thuần hiện có.

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

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

3.6 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

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.

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 kỳ. 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 cố định vô hình vào sử dụng hoặc để bán;
- Tập đoàn dự định hoàn thành tài sản cố định vô hình để sử dụng hoặc để bán;
- Tập đoàn có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản cố định vô hình đó;
- Tài sản cố định 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 cố định vô hình đó;
- Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản cố định vô hình đó; và
- Tập đoàn ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho tài sản cố định vô hình.

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

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

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

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 50 năm
Máy móc, 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
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 cố định vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài.

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi 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 và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất 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.

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 giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ 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.

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

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

3.9 *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 kỳ 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.

3.10 *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.

3.11 *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 giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước, 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.

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

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

3.12 *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 được 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 công ty mẹ 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 giữa niên độ, 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 giữa niên độ.

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 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 của bên bị mua. 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 giữa niên độ. 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 kỳ 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 giữa niên độ, 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 lợi ích trong công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát

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

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

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

3.12 *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 các 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3.13 *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 doanh, 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.

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

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Tập đoàn sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên doanh, Tập đoàn sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào các công ty liên doanh. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ các công ty liên doanh được căn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên doanh.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên doanh được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

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

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 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 tài chính hợp nhất giữa niên độ. 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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.

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

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

3.16 Các 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, 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 giữa niên độ 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.

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

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

3.16 Các 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 giữa niên độ.

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 3.23.

3.17 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.

3.18 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.

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

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

3.19 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.

3.20 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 3.26).

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá 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 giữa niên độ.

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

Việc chuyển đổi báo cáo tài chính giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ, 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 giữa niên độ;
- 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 của kỳ báo cáo nếu tỷ giá bình quân này 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ và được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi khoản đầu tư được thanh lý.

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

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

3.21 *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.

3.22 *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.

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

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

3.23 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

3.23 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 giữa niên độ.

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.

3.24 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 giữa niên độ 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 kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

)(

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

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

3.25 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

3.25 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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.

3.26 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.

3.27 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) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ 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.

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

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

3.28 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.

3.29 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. CÁC GIAO DỊCH MUA BÁN, SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Trong kỳ, Tập đoàn đã thực hiện các giao dịch các giao dịch chuyển nhượng cổ phần và phần vốn góp trọng yếu như sau:

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ Nhân tạo Movian AI ("Công ty Movian AI")

Trong tháng 3 năm 2025, Tập đoàn đã chuyển nhượng 65% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Movian AI, một công ty con của Tập đoàn. Tổng giá phí chuyển nhượng của giao dịch là 1.684 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 1.765 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh số 30.3). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Movian AI.

Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Lighthouse 2 ("Công ty Lighthouse 2")

Trong tháng 4 năm 2025, Tập đoàn đã chuyển nhượng 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Lighthouse 2, một công ty con của Tập đoàn. Tổng giá phí chuyển nhượng của giao dịch là 2.612 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 391 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh số 30.3). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Lighthouse 2.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	17.692	15.780
Tiền gửi ngân hàng	46.778.473	32.299.325
Tiền đang chuyển	289.163	17.247
Các khoản tương đương tiền	27.674.497	10.250.014
TỔNG CỘNG	74.759.825	42.582.366

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 1,6%/năm đến 4,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,9%/năm đến 5,75%/năm).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bị hạn chế sử dụng và phong tỏa với tổng số tiền là 2.456 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3.036 tỷ VND).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ, biệt thự và phân khu thương mại dịch vụ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị tại các dự án này.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGÁN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phần (i)	1.500.000	(*)	-	1.500.000	(*)	-
Các khoản đầu tư khác (ii)	499.420	(*)	-	2.128.250	(*)	-
TỔNG CỘNG	1.999.420	(*)	-	3.628.250	(*)	-

(i) Trong năm 2024, Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng 97,54% tỷ lệ sở hữu Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang ("Công ty Hòn Tằm") từ một đối tác. Sau đó, Tập đoàn đã ký thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ tỷ lệ sở hữu trong Công ty Hòn Tằm cho một đối tác khác. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn đang trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng Công ty Hòn Tằm cho đối tác.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các chứng chỉ tiền gửi tại một ngân hàng thương mại với lãi suất 4,4%/năm. Trong tháng 7 năm 2025, Tập đoàn đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ các chứng chỉ tiền gửi này.

(*) Tập đoàn chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.



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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (tiếp theo)

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	7.593.242	7.593.242	5.090.634	5.090.634
TỔNG CỘNG	7.593.242	7.593.242	5.090.634	5.090.634
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (ii)	763.154	763.154	39.466	39.466
TỔNG CỘNG	763.154	763.154	39.466	39.466

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 2,5%/năm đến 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,5%/năm đến 7,2%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các hợp đồng tiền gửi có giá trị 3.308 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.483 tỷ VND) đang được thế chấp tại ngân hàng nhằm đảm bảo trực tiếp, phát hành thư tín dụng dự phòng đảm bảo cho một số khoản vay của Tập đoàn hoặc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thanh toán với các nhà cung cấp.

Một phần số dư tiền gửi nêu trên tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ, biệt thự và các phân khu thương mại dịch vụ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị tại các dự án này.

- (ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm khoản tiền gửi 728,8 tỷ VND, có kỳ hạn trên 1 năm với lãi suất 4%/năm, được thế chấp tại ngân hàng để bảo lãnh cho một khoản vay hợp vốn của Tập đoàn.

008
CÔ
T
NST
IÊ
PHC

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

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

7.1 Phải thu của khách hàng

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	15.404.223	13.451.812
Phải thu từ bán hàng sản xuất và các hoạt động liên quan	5.517.604	9.346.581
Phải thu từ dịch vụ môi giới bất động sản và các dịch vụ liên quan	3.460.045	1.920.030
Phải thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan	2.444.559	1.836.591
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	737.836	590.546
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	388.620	362.919
Phải thu từ cung cấp dịch vụ y tế và các dịch vụ liên quan	298.621	353.562
Phải thu khác	987.294	1.218.875
TỔNG CỘNG	29.238.802	29.080.916
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	<i>3.263.104</i>	<i>4.229.083</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng khác</i>	<i>25.975.698</i>	<i>24.851.833</i>
Dài hạn		
Phải thu từ các hợp đồng cho thuê tài chính pin xe điện và các hoạt động liên quan	1.093.021	1.631.637
TỔNG CỘNG	1.093.021	1.631.637
Dự phòng phải thu khó đòi	(415.994)	(251.512)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước cho người bán		
- Một đối tác doanh nghiệp (*)	27.714.738	8.193.273
- Trả trước cho các nhà cung cấp khác	32.283.847	32.743.940
TỔNG CỘNG	59.998.585	40.937.213
Dự phòng phải thu khó đòi	(159.941)	(174.679)

(*) Đây là khoản tạm ứng cho một đối tác doanh nghiệp chủ yếu cho mục đích thi công san lấp mặt bằng cho một số dự án bất động sản của Tập đoàn.

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

8.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp (i), (iii)	19.925.023	178.530
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp dài hạn đến hạn thu hồi (ii)	249.850	249.850
Các khoản cho vay đối tác cá nhân	5.516	1.050.145
TỔNG CỘNG	20.180.389	1.478.525
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(54.000)	(60.000)

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm các khoản cho vay đáo hạn từ tháng 12 năm 2025 đến tháng 6 năm 2026, hưởng lãi suất từ 7%/năm đến 12%/năm.
- (ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản cho vay đáo hạn từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 4 năm 2026, hưởng lãi suất 12%/năm.
- (iii) Bao gồm khoản cho vay một đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị 13.779 tỷ VND, hưởng lãi suất 12%/năm. Khoản cho vay này có quyền chuyển đổi thành phần vốn góp của bên đi vay trong một công ty là chủ đầu tư của một dự án bất động sản.

8.2 Phải thu về cho vay dài hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (i)	22.848.070	23.327.070
Các khoản cho vay các đối tác cá nhân	32.768	32.057
TỔNG CỘNG	22.880.838	23.359.127

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản cho vay đáo hạn từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 1 năm 2027, hưởng lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm.

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

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (i)	96.689.772	65.780.534
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	27.240.377	27.033.653
Phải thu hợp đồng Xây dựng-Chuyển giao (iii)	10.079.466	10.079.466
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc, cho vay và các hợp đồng, thỏa thuận khác	5.934.113	3.425.090
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án và thực hiện hợp đồng (iv)	1.872.100	2.138.246
Phải thu từ việc chi hộ	785.487	773.746
Phải thu từ thanh lý hợp đồng đặt cọc	288.574	6.275.000
Phải thu khác	2.740.167	3.749.525
TỔNG CỘNG	145.630.056	119.255.260
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	<i>667.248</i>	<i>672.617</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các đối tác khác</i>	<i>144.962.808</i>	<i>118.582.643</i>
Dài hạn		
Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư (v)	6.615.045	6.778.912
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án và thực hiện hợp đồng (vi)	2.384.729	1.551.698
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (i)	-	48.000.000
Phải thu khác	701.751	1.242.874
TỔNG CỘNG	9.701.525	57.573.484
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	<i>6.627.834</i>	<i>6.791.672</i>
<i>Phải thu dài hạn khác từ các đối tác khác</i>	<i>3.073.691</i>	<i>50.781.812</i>
Dự phòng phải thu khó đòi	(289.132)	(219.158)

- (i) Đây là các khoản tạm ứng cho các cá nhân để thực hiện giải phóng mặt bằng cho các dự án bất động sản tiềm năng. Một số khoản tạm ứng này có tài sản đảm bảo là cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi các bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn (Thuyết minh số 37.1) và cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi một đối tác.
- (ii) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh mà theo đó các đối tác được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận hợp đồng giữa Tập đoàn và các đối tác này. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận vào chỉ tiêu Phải trả khác (Thuyết minh số 25). Các khoản tạm ứng này bao gồm khoản tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và khoản tạm ứng vượt phần lợi nhuận được phân chia, trong đó khoản tạm ứng vượt phần lợi nhuận được phân chia được hưởng lãi suất 12%/năm.

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

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (iii) Đây là các khoản phải thu từ việc bàn giao một số công trình xây dựng cho các cơ quan Nhà nước thông qua các hợp đồng Xây dựng-Chuyển giao.
- (iv) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc cho nhà cung cấp để mua nguyên vật liệu sản xuất.
- (v) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm các khoản góp vốn vào các hợp đồng hợp tác đầu tư với các bên liên quan cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại.
- (vi) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc cho ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ thực hiện hợp đồng.

10. NỢ XẤU

Nợ xấu của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản phải thu thương mại, trả trước cho nhà cung cấp, phải thu gốc và lãi cho vay đã quá hạn thanh toán:

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán	825.324	214.100	850.675	205.326
Các khoản cho vay quá hạn thanh toán	54.000	-	60.000	-
Các khoản phải thu khác	403.303	149.460	-	-
TỔNG CỘNG	1.282.627	363.560	910.675	205.326

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

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đã hoàn thành	10.437.212	(24.769)	11.413.938	(63.427)
Bất động sản để bán đang xây dựng	82.880.425	-	72.896.791	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây dựng	5.528.567	-	1.781.541	-
Nguyên vật liệu	22.402.613	(7.213.426)	18.753.857	(6.473.631)
Thành phẩm hàng tồn kho hoạt động sản xuất	19.165.561	(5.572.384)	14.085.266	(4.815.296)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động sản xuất	4.822.070	(1.060.469)	4.372.141	(1.169.516)
Hàng mua đang đi đường	2.946.070	(382.271)	2.469.926	(404.107)
Hàng tồn kho khác	1.195.027	(68.879)	1.294.999	(52.299)
TỔNG CỘNG	149.377.545	(14.322.198)	127.068.459	(12.978.276)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ 13.817 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay và nghĩa vụ của Tập đoàn.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Số đầu kỳ	12.978.276	9.417.143
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	5.341.530	3.777.122
Trừ: Sử dụng/hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(3.997.608)	(1.591.556)
Số cuối kỳ	14.322.198	11.602.709

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	1.781.505	3.304.264
Chi phí trả trước liên quan đến các khoản vay và trái phiếu	1.074.839	332.343
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	885.776	955.792
TỔNG CỘNG	3.742.120	4.592.399
Dài hạn		
Chi phí thuê đất trả trước	5.392.738	4.713.050
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.178.616	1.993.482
Chi phí trả trước liên quan đến trái phiếu	442.672	513.423
Chi phí ưu tiên mua hàng trả trước	282.526	565.051
Chi phí sửa chữa lớn	227.103	253.403
Chi phí trả trước dài hạn khác	701.800	602.984
TỔNG CỘNG	9.225.455	8.641.393

13. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	38.929.312	25.919.848
Tài sản khác	254.821	17.513
TỔNG CỘNG	39.184.133	25.937.361
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	28.758.145	4.212.338
Đặt cọc cho mục đích thương mại	1.032.337	1.032.337
Tài sản khác	210.101	330.000
TỔNG CỘNG	30.000.583	5.574.675

Trong đó:

Đặt cọc dài hạn với các bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)	11.761.666	61.666
Đặt cọc dài hạn với các bên khác	18.238.917	5.513.009

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm:

- Khoản đặt cọc 24.216 tỷ VND cho các đối tác để nhận chuyển nhượng cổ phần trong các công ty sở hữu các dự án bất động sản;
- Khoản đặt cọc 12.000 tỷ VND cho một đối tác để đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư một dự án bất động sản. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty con nắm giữ bởi bên liên quan chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn (Thuyết minh số 37.1); và
- Khoản đặt cọc 2.300 tỷ VND để đảm bảo việc ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc 27.049 tỷ VND cho một bên liên quan (Thuyết minh 37.1) và các đối tác để đảm bảo việc ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh trong một số dự án bất động sản.

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: triệu VND
							Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024		83.455.099	102.820.987	6.397.533	1.380.092	2.813.161	196.866.872
Mua trong kỳ		-	2.407.816	942.582	115.423	17.384	3.483.205
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)		5.706.259	2.365.233	172.314	13.105	2.454	8.259.365
Thanh lý, nhượng bán		(68.173)	(786.930)	(137.971)	(56.458)	(4.911)	(1.054.443)
Thay đổi khác		(237.824)	(379.187)	(272.220)	(144.671)	(329.488)	(1.363.390)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025		88.855.361	106.427.919	7.102.238	1.307.491	2.498.600	206.191.609
Trong đó:							
Đã khấu hao hết		407.800	4.722.081	396.450	421.415	448.821	6.396.567
Giá trị khấu hao lũy kế:							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024		13.516.611	33.592.287	1.814.782	815.075	1.822.147	51.560.902
Khấu hao trong kỳ		1.718.332	5.834.440	375.556	81.114	214.107	8.223.549
Thanh lý, nhượng bán		(7.357)	(169.179)	(48.737)	(17.995)	(2.927)	(246.195)
Thay đổi khác		(286.411)	(362.109)	(141.090)	(50.906)	(83.192)	(923.708)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025		14.941.175	38.895.439	2.000.511	827.288	1.950.135	58.614.548
Giá trị còn lại:							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024		69.938.488	69.228.700	4.582.751	565.017	991.014	145.305.970
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025		73.914.186	67.532.480	5.101.727	480.203	548.465	147.577.061

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là:

- ↳ 49.805 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn;
- ↳ 18.842 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của một số đối tác đặt cọc nhận chuyển nhượng dự án của Tập đoàn;
- ↳ 4.933 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo đồng thời cho nghĩa vụ vay của Tập đoàn và một bên liên quan của Tập đoàn.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 4.162 tỷ VND và tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại là 101 tỷ VND đang tạm thời không được sử dụng và Tập đoàn đang trong quá trình đánh giá các kế hoạch kinh doanh đối với các tài sản này.



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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	14.213.704	1.791.592	16.005.296
Thanh lý, nhượng bán	(1.072.074)	(5.310)	(1.077.384)
Thay đổi khác	(393.721)	18.474	(375.247)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	12.747.909	1.804.756	14.552.665
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	215.554	215.554
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.682.377	1.289.501	2.971.878
Khấu hao trong kỳ	171.347	73.261	244.608
Thanh lý, nhượng bán	(244.390)	(102)	(244.492)
Thay đổi khác	(17.174)	(5.565)	(22.739)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.592.160	1.357.095	2.949.255
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	12.531.327	502.091	13.033.418
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	11.155.749	447.661	11.603.410

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 2.505 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu của Tập đoàn.

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn chủ yếu bao gồm văn phòng, đất và hạ tầng trong khu công nghiệp dùng để cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 30.2.

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 1.153 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 1.519 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản và sản xuất của Tập đoàn.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 11,67%/năm (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 10,65%/năm) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản và sản xuất của Tập đoàn. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của Tập đoàn.

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

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (Trình bày lại)
Số đầu kỳ	113.358.029	93.511.565
Tăng do mua công ty con	-	2.189.357
Tăng trong kỳ	33.771.024	32.774.033
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(8.259.365)	(12.526.065)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình (Thuyết minh số 15)	(4.003.161)	(9.710.290)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(2.027.876)
Chuyển sang hàng tồn kho	(9.402.055)	(694.715)
Giảm do bán công ty con	(8.947)	(1.029.420)
Khác	(3.211.239)	(3.166.523)
Số cuối kỳ	122.244.286	99.320.066

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	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Các dự án đầu tư xây dựng và phát triển sản phẩm liên quan tới xe điện	19.650.098	14.788.097
Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế	19.307.869	19.280.591
Dự án Vinhomes City Royal	12.473.755	9.311.901

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí xây dựng, quyền phát triển dự án, 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, các chi phí liên quan đến hoạt động phát triển và đầu tư cho hoạt động sản xuất và các chi phí liên quan khác.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tài sản xây dựng cơ bản dở dang có giá trị ghi sổ là:

- > 13.563 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay và nghĩa vụ của Tập đoàn; và
- > 3.556 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của một số đối tác nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án của Tập đoàn.

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

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

19.1 Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)		Hoạt động chính
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
Công ty Cổ phần Genestory ("Công ty Genestory")	47,11	47,11	47,11	47,11	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
Công ty Cổ phần Giống vật nuôi Hà Nội ("Công ty Giống vật nuôi Hà Nội")	37,63	37,63	37,63	37,63	Chăn nuôi gia súc
Công ty Cổ phần Quý đầu tư mạo hiểm VinVentures ("Công ty VinVentures")	28,00	(**)	28,00	(**)	Tư vấn đầu tư các doanh nghiệp trong lĩnh vực công nghệ
Công ty TNHH Giải pháp Năng lượng Công nghệ cao V-G ("Công ty V-G")	24,80	24,80	49,00	49,00	Sản xuất pin và ắc quy
Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")	19,31	19,26	40,00	40,00	Khai thác khoáng sản
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	18,82	18,82	18,82	18,82	Cho thuê mặt bằng, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần In sách Việt Nam ("Công ty In sách Việt Nam")	18,13	18,13	27,76	27,76	In ấn
Công ty Cổ phần Aivicam ("Công ty Aivicam")	-	49,73	-	49,73	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính

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

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn ghi nhận khoản đầu tư trong Công ty VinVentures là đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

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

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

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

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh được trình bày như sau:

Tên công ty	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Đầu tư thêm/Tăng khác	Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết, liên doanh	Thanh lý	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Đơn vị tính: triệu VND	Giá trị hợp lý tại ngày 30 tháng 6 năm 2025
Công ty Vincom Retail (i)	7.877.783	125.443	457.185	-	8.460.411		10.543.177
Công ty V-G	1.166.003	-	(138.622)	-	1.027.381	(ii)	
Công ty Tường Phú	87.155	-	(353)	-	86.802	(ii)	
Công ty Giống vật nuôi Hà Nội	47.236	-	-	-	47.236	(ii)	
Công ty VinVentures	-	35.000	(269)	-	34.731	(ii)	
Công ty Genestory	36.137	-	(7.257)	-	28.880	(ii)	
Công ty In sách Việt Nam	5.210	-	-	-	5.210	(ii)	
Công ty Alvicam	2.222	-	-	(2.222)	-		
TỔNG CỘNG	9.221.746	160.443	310.684	(2.222)	9.690.651		

- (i) Trong kỳ, Tập đoàn đã thực hiện góp vốn bằng tài sản vào Công ty TNHH Vạn Hạnh Vincom Retail, một công ty con của Công ty Vincom Retail.
- (ii) Tập đoàn chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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

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

19.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025				Ngày 31 tháng 12 năm 2024			
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)
Công ty VYHT	19,93	19,93	2.836.345	-	(*)	19,93	2.836.345	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam	19,83	19,83	2.593.324	-	(*)	19,83	2.593.324	-
Công ty NVY Việt Nam	19,91	19,91	2.326.779	-	(*)	19,91	2.326.779	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam	19,73	19,73	2.081.434	-	(*)	19,73	2.081.434	-
Hỏi phiếu nhận nợ	-	-	2.065.502	-	(*)	-	2.010.640	(160.361)
Hợp đồng đầu tư (i)	-	-	1.948.076	(867.862)	(*)	-	1.896.333	(867.862)
Công ty Cổ phần Năng lượng VinEnergó ("Công ty VinEnergó")	19,00	19,00	1.900.000	-	(*)	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đường sắt cao tốc VinSpeed ("Công ty VinSpeed")	10,00	10,00	1.500.000	-	(*)	-	-	-
Prologium Holdings Ltd	2,29	2,29	1.297.000	-	(*)	2,29	1.262.550	-
Công ty TNHH StoreDot ("Công ty GSM")	3,75	3,75	937.268	-	(*)	3,75	937.268	-
Công ty Cổ phần Di chuyển Xanh và Thông minh ("Công ty GSM")	5,00	5,00	900.000	(491.136)	(*)	5,00	900.000	(363.580)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	19,82	19,82	614.958	-	(*)	19,82	614.958	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông	9,62	9,62	521.072	(521.072)	(*)	9,62	521.072	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Vin Việt Nam	10,00	10,00	363.621	-	(*)	10,00	363.621	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc	51,00	-	342.076	-	(*)	51,00	342.076	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Giải trí NewLife	10,00	10,00	189.000	-	(*)	10,00	199.000	-
Các khoản đầu tư dài hạn khác			610.267	(201.110)	(*)		503.027	(196.976)
TỔNG CỘNG			23.026.722	(2.081.180)			19.388.427	(1.588.779)

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

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

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

- (*) Tập đoàn chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.
- (i) Trong tháng 10 năm 2023, Tập đoàn đã ký hợp đồng đầu tư với một ngân hàng nước ngoài có giá trị danh nghĩa là 1.854 tỷ VND. Hợp đồng đầu tư này sẽ đáo hạn trong tháng 11 năm 2026 và Tập đoàn có quyền nhận lại một lượng cổ phiếu phổ thông của một công ty con theo giá thỏa thuận.

20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Đơn vị tính: triệu VND		
	Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa
Nguyên giá:			Các công ty khác
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.892.377	1.077.557	623.933
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	2.892.377	1.077.557	623.933
			Tổng cộng
			8.960.014
			8.960.014
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	243.077	90.558	52.436
Phân bổ trong kỳ	143.312	53.391	30.915
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	386.389	143.949	83.351
			4.107.409
			4.721.098
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.649.300	986.999	571.497
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	2.505.988	933.608	540.582
			309.618
			4.517.414
			258.738
			4.238.916

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

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

21.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả cho người bán	46.254.491	45.035.056
- Một đối tác doanh nghiệp (*)	11.061.505	8.233.881
- Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)	764.936	561.366
- Phải trả các nhà cung cấp khác	34.428.050	36.239.809
TỔNG CỘNG	46.254.491	45.035.056

(*) Đây là khoản phải trả cho một đối tác doanh nghiệp liên quan đến các hợp đồng ủy thác nhập khẩu và mua hàng từ các nhà cung cấp với mức phí trả chậm điều chỉnh hàng quý theo thỏa thuận, trong đó mức phí trả chậm tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 11%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: mức phí trả chậm 11%/năm).

21.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Trả tiền trước cho hoạt động chuyển nhượng bất động sản (i)	86.964.230	126.438.032
Trả tiền trước cho các hợp đồng xây dựng và các dịch vụ liên quan (ii)	16.310.926	8.984.860
Trả tiền trước cho hoạt động mua xe	1.764.779	1.510.548
Trả tiền trước khác	1.600.167	1.441.450
TỔNG CỘNG	106.640.102	138.374.890
Dài hạn		
Trả tiền trước cho các hợp đồng xây dựng và các dịch vụ liên quan (ii)	3.237.957	-
TỔNG CỘNG	3.237.957	-

(i) Bao gồm số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán bất động sản tại các dự án của Tập đoàn.

(ii) Bao gồm các khoản ứng trước cho mục đích thực hiện các hợp đồng tổng thầu xây dựng, hợp đồng Xây dựng-Chuyển giao và các dịch vụ liên quan.

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Số phải nộp/cần trừ/thay đổi khác trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	12.286.739	5.044.498	(12.988.076)	4.343.161
Thuế tiêu thụ đặc biệt	643.258	849.471	(791.829)	700.900
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.823.881	5.934.035	(16.342.988)	3.414.928
Thuế thu nhập cá nhân	986.686	2.092.962	(2.762.149)	317.499
Tiền sử dụng đất, thuê đất và các nghĩa vụ theo hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao	3.442.144	27.360.686	(23.444.005)	7.358.825
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	1.574.950	4.331.688	(4.365.191)	1.541.447
TỔNG CỘNG	32.757.658	45.613.340	(60.694.238)	17.676.760
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Số phải thu trong kỳ	Số đã cần trừ trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	282.786	-	(166.607)	116.179
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	29.810	70.586	(11.713)	88.683
TỔNG CỘNG	312.596	70.586	(178.320)	204.862

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

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản, các tài sản khác và trích trước chi phí phát triển các bất động sản đã được bàn giao	45.338.911	42.613.023
Chi phí bán hàng trích trước (i)	10.055.856	11.528.233
Chi phí lãi cọc và lãi vay trích trước	4.568.496	3.337.283
Các khoản chi phí phải trả khác	3.596.149	4.101.542
TỔNG CỘNG	63.559.412	61.580.081
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	<i>286.746</i>	<i>280.667</i>
<i>Chi phí phải trả cho các đối tác khác</i>	<i>63.272.666</i>	<i>61.299.414</i>
Dài hạn		
Chi phí bán hàng trích trước (i)	1.640.345	259.397
Chi phí lãi cọc và lãi vay trích trước	495.697	308.780
Các khoản chi phí phải trả khác	597.139	80.080
TỔNG CỘNG	2.733.181	648.257
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	<i>595.499</i>	<i>55.318</i>
<i>Chi phí phải trả cho các đối tác khác</i>	<i>2.137.682</i>	<i>592.939</i>

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, chi phí bán hàng trích trước bao gồm chi phí trích trước liên quan đến chương trình miễn phí trạm sạc cho khách hàng mua xe điện. Chi phí trích trước 2.574 tỷ VND sẽ được thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc V-Green ("Công ty V-Green"), một bên liên quan thực hiện cung cấp dịch vụ trạm sạc cho khách hàng mua xe điện.

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

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ giáo dục	4.251.708	2.945.587
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	248.744	344.479
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ thuê pin xe điện và các dịch vụ liên quan khác	158.797	155.995
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	1.336.884	884.429
TỔNG CỘNG	5.996.133	4.330.490
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ bảo hành mở rộng, thuê pin xe điện và các dịch vụ liên quan khác	2.818.848	2.657.327
Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động tổng thầu xây dựng	490.199	490.199
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khách sạn và giải trí	432.897	411.341
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	206.943	288.431
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	531.497	520.982
TỔNG CỘNG	4.480.384	4.368.280

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

25. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và các thỏa thuận khác (i)	64.664.656	40.946.478
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản (ii)	47.843.353	54.824.921
Các khoản phải trả khác liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	13.696.771	8.550.238
Quỹ bảo tri căn hộ (iii)	2.070.076	1.917.642
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	1.730.433	2.759.924
Phải trả cổ tức	1.864.557	8.512
Phải trả khác	8.104.897	10.595.919
TỔNG CỘNG	139.974.743	119.603.634
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	<i>7.752.334</i>	<i>5.701.880</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các đối tác khác</i>	<i>132.222.409</i>	<i>113.901.754</i>
Dài hạn		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (iv)	94.143.128	22.554.540
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản (ii)	6.296.422	3.052.651
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	754.133	754.133
Phải trả khác (v)	2.241.171	2.048.746
TỔNG CỘNG	103.434.854	28.410.070
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 37.2)</i>	<i>18.196.876</i>	<i>21.115.799</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các đối tác khác</i>	<i>85.237.978</i>	<i>7.294.271</i>

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

25. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản nhận đặt cọc, góp vốn từ một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và các thỏa thuận khác ("Hợp đồng và Thỏa thuận") liên quan đến các dự án bất động sản của Tập đoàn.
- (ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng mua bán, hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản của Tập đoàn.
- (iii) Đây là các khoản kinh phí bảo trì cho các bất động sản đã bàn giao và diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà thấp tầng, chung cư vào sử dụng của các dự án bất động sản của Tập đoàn và sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Tập đoàn hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong các khoản tương đương tiền và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.
- (iv) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm các khoản đặt cọc từ các bên liên quan cho mục đích hợp tác vận hành, chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại theo các hợp đồng hợp tác đầu tư, và các khoản nhận đặt cọc, góp vốn từ một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh liên quan đến các dự án bất động sản của Tập đoàn.
- (v) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm khoản trợ cấp nhận từ chính quyền địa phương của một công ty con. Khoản trợ cấp này sẽ có thể phải hoàn lại nếu như một số điều kiện ràng buộc không được đáp ứng trong tương lai theo quy định tại văn bản làm việc với chính quyền địa phương.

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

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12		Ngày 30 tháng 6	
		năm 2024		năm 2025	
		Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Số phát sinh trong kỳ	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)
			Tăng		
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn					
Vay ngắn hạn	26.1	54.679.033	61.355.285	(43.630.682)	72.403.636
- Vay hạn mức tín dụng		54.145.601	60.502.475	(42.787.720)	71.860.356
- Vay ngắn hạn khác		533.432	852.810	(842.962)	543.280
Vay dài hạn đến hạn trả	26.2	17.137.476	15.603.651	(12.802.438)	19.938.689
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	26.3	23.115.228	19.444.453	(12.537.393)	30.022.288
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả		257.408	92.712	(84.696)	265.424
TỔNG CỘNG		95.189.145	96.496.101	(69.055.209)	122.630.037
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn					
Vay dài hạn	26.2	77.403.555	48.806.574	(34.170.804)	92.039.325
Trái phiếu dài hạn	26.3	51.520.340	32.183.920	(19.486.523)	64.217.737
Nợ thuê tài chính dài hạn		118.019	19.199	(85.113)	52.105
TỔNG CỘNG		129.041.914	81.009.693	(53.742.440)	156.309.167

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

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.1 Vay ngắn hạn

Các khoản vay ngắn hạn được trình bày như sau:

Bên cho vay/Thu xếp tín dụng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	19.895.662	Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 4 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND, EUR	16.085.327	Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 4 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	7.256.715	Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 4 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	7.035.419	Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 5 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	6.486.136	Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 6 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	VND	3.686.990	Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 5 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	2.063.990	Tháng 4 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.326.315	Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 2 năm 2026	(ii)
Mizuho Bank, Ltd.	USD	1.306.375	Tháng 10 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	VND	1.287.145	Từ tháng 10 năm 2025 đến tháng 3 năm 2026	(i), (ii)
Standard Chartered Bank	INR, USD	1.265.573	Từ tháng 9 năm 2025 đến tháng 2 năm 2026	(ii)
Citibank N.A.	USD	1.044.797	Tháng 4 năm 2026	(ii)
Ngân hàng BNP Paribas	USD	783.825	Tháng 5 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	VND	740.031	Từ tháng 10 năm 2025 đến tháng 4 năm 2026	(ii)

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

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

Bên cho vay/Thu xếp tín dụng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng Bank of China (HongKong) Limited – Chi nhánh Hồ Chí Minh	VND	694.262	Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 10 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Bắc Á	VND	460.644	Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 4 năm 2026	(ii)
Ngân hàng Malayan Banking Berhad	VND, USD	430.337	Từ tháng 9 năm 2025 đến tháng 12 năm 2025	(i)
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	VND	10.811	Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 12 năm 2025	(ii)
Một số đối tác doanh nghiệp khác	VND, USD, EUR	543.282	Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 4 năm 2026	(i), (ii)
TỔNG CỘNG		72.403.636		

Lãi suất các khoản vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 được trình bày như sau:

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ từ 5,5%/năm đến 15%/năm Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 5,7%/năm đến 12%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ từ 4,9%/năm đến 9%/năm Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 6,2%/năm đến 6,5%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ từ 6,81%/năm đến 10,5%/năm Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ 7,2%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ từ 7,1%/năm đến 7,15%/năm Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 6,51%/năm đến 6,8%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	EUR	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ 12,8%/năm Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 4,88%/năm đến 5,63%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	INR	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ 8,95%/năm

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

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

- (i) Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:
 - ↳ Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11); tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14); bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16); chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18);
 - ↳ Số dư của một số tài khoản tiền gửi và tài khoản doanh thu mở tại một số ngân hàng thương mại của Công ty và một số công ty con trong Tập đoàn;
 - ↳ Bảo lãnh thanh toán của Chủ tịch Hội đồng Quản trị;
 - ↳ Bảo lãnh thanh toán của một ngân hàng thương mại;
 - ↳ Thư tín dụng dự phòng phát hành bởi một số ngân hàng thương mại;
 - ↳ Một số cổ phiếu của công ty con và một công ty liên kết được nắm giữ bởi Công ty và một số cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi một số bên liên quan của Tập đoàn; và
 - ↳ Một số tài sản của một số công ty liên kết của Tập đoàn.

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

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn

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

Bên cho vay/thu xếp tín dụng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND VND	4.849.833 148.000	Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 8 năm 2031	(ii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND VND	4.806.006 801.001	Từ tháng 2 năm 2026 đến tháng 2 năm 2029	(ii)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	4.635.682	Từ tháng 7 năm 2027 đến tháng 5 năm 2045	(ii)
Ngân hàng HSBC, Singapore Branch	USD	2.090.200	Tháng 10 năm 2026	(ii), (iii)
Ngân hàng Woori Bank, Singapore Branch	USD	1.564.249	Tháng 10 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	960.000	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 2 năm 2028	(ii)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND VND	420.469 22.866	Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 11 năm 2033	(ii)
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND VND	365.456 79.859	Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 6 năm 2030	(ii)
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND VND	351.003 175.430	Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 6 năm 2027	(ii)
Ngân hàng Central Bank	INR	447.183	Từ tháng 1 năm 2027 đến tháng 12 năm 2034	(ii)
Mỗi số đối tác doanh nghiệp (*) Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND, EUR VND, EUR	29.399.723 6.079.962	Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 1 năm 2027	(i), (ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1 Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD USD	11.486.069 2.305.920	Từ tháng 9 năm 2025 đến tháng 9 năm 2030	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2 Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD USD	1.801.893 521.800	Từ tháng 12 năm 2025 đến tháng 12 năm 2026	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 3 Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD USD	6.768.541 1.967.119	Từ tháng 12 năm 2025 đến tháng 12 năm 2026	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 4 Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD USD	5.320.209 5.320.209	Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 2 năm 2026	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 5 Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD USD	3.096.586 404.786	Từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 11 năm 2029	(ii)

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

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

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

Bên cho vay/thu xếp tín dụng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 6	USD	6.254.497	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 5 năm 2029	(ii), (iv)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 7	VND	657.000	Từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND	182.500		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 8	USD	5.009.393	Từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 11 năm 2026	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	1.404.352		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 9	USD	5.083.609	Tháng 11 năm 2027	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 10	USD	2.985.065	Từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 11 năm 2028	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	458.543		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 11	VND	440.638	Từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 11 năm 2028	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND	66.342		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 12	USD	3.778.514	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 4 năm 2031	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 13	USD	4.057.318	Tháng 6 năm 2028	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 14	USD	3.000.350	Tháng 6 năm 2028	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 15	USD	2.348.528	Tháng 6 năm 2028	(ii)
TỔNG CỘNG		111.978.014		
Trong đó:				
Vay dài hạn		92.039.325		
Vay dài hạn đến hạn trả		19.938.689		

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản vay đối tác doanh nghiệp bao gồm một số khoản vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 37.3)

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

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

Lãi suất các khoản vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 được trình bày như sau:

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 6,8%/năm đến 16%/năm
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	USD	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ 12%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và có lãi suất thả nổi	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 5,36% đến 9,09%/năm
được hoán đổi thành lãi suất cố định (đồng thời có tỷ giá giao dịch cố định) theo hợp đồng hoán đổi	USD	Lãi suất cố định theo hợp đồng hoán đổi, lãi suất trong kỳ từ 4,1%/năm đến 7,85%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	EUR	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ 5,32%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	EUR	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 4,88%/năm đến 5,32%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	INR	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ 9,2%/năm



Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

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

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.2 *Vay dài hạn* (tiếp theo)

- (i) Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:
 - Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11); tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14); bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16); chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18); lợi tức gắn liền với một số hàng tồn kho và số dư tài khoản dự phòng trả nợ tại Ngân hàng Quản lý Tài khoản nước ngoài; số dư tài khoản doanh thu mở tại một ngân hàng thương mại và các lợi ích liên quan khác và khoản bảo lãnh thanh toán bởi một ngân hàng tại Việt Nam;
 - Một số hợp đồng tiền gửi của một số cá nhân tại một số ngân hàng tại Việt Nam;
 - Một hợp đồng tiền gửi của Công ty tại một ngân hàng tại Việt Nam;
 - Thư tín dụng dự phòng mở tại một số ngân hàng thương mại tại Việt Nam;
 - Một số cổ phiếu của một số công ty con và một công ty liên kết được nắm giữ bởi Công ty; và
 - Một số tài sản của một công ty liên kết của Tập đoàn
- (iii) Theo các điều khoản trong Hợp đồng vay, thời hạn gốc của khoản vay được tự động gia hạn thêm 18 tháng sau khi kết thúc thời hạn gốc ban đầu.
- (iv) Trong tháng 5 năm 2025, Tập đoàn đã thực hiện gia hạn khoản vay với kỳ hạn thanh toán nghĩa vụ gốc sau điều chỉnh của khoản vay là từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 5 năm 2029.

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

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu dài hạn

Đơn vị tư vấn phát hành	Nguyên tệ	Số cuối kỳ (triệu VND)	Kỳ hạn trả gốc, lãi và thông tin liên quan đến quyền chọn bán	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	VND VND	15.884.349 7.953.776	Trả gốc từ tháng 3 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027. Trả lãi hàng quý hoặc sáu tháng một lần.	Bao gồm: (a) Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,68%/năm đến 15%/năm (b) Lãi suất cố định 12%/năm	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	VND VND	48.147.090 11.625.932	Trả gốc từ tháng 9 năm 2025 đến tháng 10 năm 2029. Trả lãi hàng quý hoặc sáu tháng một lần.	Bao gồm: (a) Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,88%/năm đến 10,88%/năm (b) Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ từ 8,5%/năm đến 13,5%/năm	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	VND VND	1.421.154 691.031	Trả gốc từ tháng 8 năm 2025 đến tháng 9 năm 2026. Trả lãi sáu tháng một lần.	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,68%/năm đến 9,18%/năm	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	VND VND	17.269.288 7.682.103	Trả gốc từ tháng 4 năm 2026 đến tháng 5 năm 2027. Trả lãi hàng quý.	Bao gồm: (a) Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 12,5%- 12,6%/năm (b) Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ 12,5%/năm	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	VND	973.150	Trả gốc tháng 6 năm 2028. Trả lãi sáu tháng một lần.	Lãi suất cố định 12%/năm	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank	VND	2.427.500	Trả gốc tháng 6 năm 2028. Trả lãi hàng quý.	Lãi suất cố định 12%/năm	(ii)

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

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

Đơn vị tư vấn phát hành	Nguyên tệ	Số cuối kỳ (triệu VND)	Kỳ hạn trả gốc, lãi và thông tin liên quan đến quyền chọn bán	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (ii)
Ngân hàng The HongKong and Shanghai Banking Corporation Limited ("trái phiếu hoán đổi số 1") (*)	USD	1.996.291	Trả gốc tháng 7 năm 2025. Trả lãi sáu tháng một lần.	Lãi suất cố định 5%/năm	
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	USD	1.996.291			
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 ("trái phiếu hoán đổi số 2") (**)	USD	6.121.203	Trả gốc từ tháng 7 năm 2025 đến tháng 11 năm 2028. Trả lãi hàng quý. Trái chủ có thể thực hiện quyền chọn bán từ tháng 11 năm 2026.	Lãi suất cố định 10%/năm	(i)
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	USD	73.155			
TỔNG CỘNG		94.240.025			
Trong đó:					
Trái phiếu dài hạn		64.217.737			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		30.022.288			

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

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.3 *Trái phiếu dài hạn* (tiếp theo)

- (i) Các khoản trái phiếu này không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng các tài sản sau:
 - ↳ Tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14), bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16) và khoản bảo lãnh thanh toán bởi một quỹ tín thác của Ngân hàng Phát triển Châu Á và tài khoản tiền gửi mở tại một ngân hàng trong nước;
 - ↳ Một hợp đồng tiền gửi tại một ngân hàng thương mại của Tập đoàn; và
 - ↳ 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 của Tập đoàn.

(*) Công ty có quyền mua lại toàn bộ trái phiếu theo một số điều kiện quy định trong văn kiện trái phiếu. Trái chủ nắm giữ khoản trái phiếu này có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty VinFast Auto theo mức giá thực hiện 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.

Trong tháng 4 năm 2024, Công ty đã ký thỏa thuận điều chỉnh một số nội dung, điều kiện và điều khoản trong các văn kiện có liên quan. Theo đó, trái chủ được đảm bảo một tỷ suất hoàn vốn nội bộ tối thiểu và thời gian trả nợ từng lần của khoản trái phiếu theo thỏa thuận đã ký.

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

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

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

Trong tháng 8 năm 2025, Tập đoàn đã thực hiện mua lại trước hạn 20,2 triệu USD gốc trái phiếu theo giá trị trên sản giao dịch.

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

27. TRÁI PHIẾU HOÁN ĐỔI

Trái phiếu hoán đổi số 3 có giá trị là 150 triệu đô la Mỹ (“Trái phiếu hoán đổi số 3”) được phát hành trong tháng 8 năm 2024 với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo, có lãi suất cố định 9,5%/năm và trái chủ có quyền hoán đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau ngày phát hành với giá chuyển đổi được quy định trong hợp đồng. Từ tháng 8 năm 2027, trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại khoản trái phiếu này theo mức giá thực hiện theo quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

Ban Giám đốc Tập đoàn đánh giá rằng không có yếu tố công cụ vốn trong các khoản trái phiếu nêu trên và đã ghi nhận toàn bộ khoản trái phiếu này là nợ phải trả.

Trong tháng 8 năm 2025, Tập đoàn đã thực hiện mua lại trước hạn 10 triệu USD gốc trái phiếu theo giá trị trên sàn giao dịch.

Chi tiết số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

					Đơn vị tính: USD
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Thay đổi trong kỳ			Ngày 30 tháng 6 năm 2025
		Phát hành thêm	Đã hoán đổi thành cổ phiếu	Mua lại trái phiếu	
Trái phiếu hoán đổi số 3	150.000.000	-	-	-	150.000.000
Đơn vị tính: triệu VND					
				Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Giá trị trái phiếu hoán đổi				3.631.150	-
Cơ cấu vốn chủ sở hữu				-	-
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu				3.631.150	-
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ lũy kế					
Số đầu kỳ				9.024	-
Số tăng trong kỳ				13.781	-
Số cuối kỳ				22.805	-
Cộng: Lỗi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối kỳ				152.625	-
Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối kỳ				3.806.580	-

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

28. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Dự phòng chi phí bảo hành	4.764.157	2.849.979
Dự phòng chi phí bồi thường hợp đồng (i)	1.740.414	1.853.326
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn (ii)	464.602	441.621
Dự phòng phải trả khác	1.374.748	1.200.314
TỔNG CỘNG	8.343.921	6.345.240
Dài hạn		
Dự phòng chi phí bảo hành	5.558.823	4.620.940
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn (ii)	3.525.914	3.560.536
Dự phòng phải trả khác	1.798.371	880.670
TỔNG CỘNG	10.883.108	9.062.146

- (i) Số dư tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm các khoản dự phòng bồi thường phải trả nhà cung cấp do giảm sản lượng mua hàng theo cam kết và các khoản dự phòng phải trả khác do dừng hợp đồng liên quan đến một số dự án ô tô điện, xe máy điện và sản xuất pin. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn vẫn đang trong quá trình đàm phán để xác định giá trị cuối cùng của một số khoản bồi thường với nhà cung cấp.
- (ii) Số dư tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm dự phòng rủi ro lớn cho các hợp đồng cung cấp dịch vụ thuê pin với khách hàng mua xe ô tô điện và xe máy điện được hưởng chính sách ưu đãi và hợp đồng mua bán hàng hóa với nhà cung cấp.

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

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU

29.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Đơn vị tính: triệu VND								
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Trình bày lại)	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát (Trình bày lại)	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024									
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2024	38.785.833	40.183.879	22.021.073	(1.344.123)	(109.196)	97.845	14.105.693	34.480.682	148.221.686
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	4.405.452	(2.345.499)	2.059.953
- Chuyển nhượng công ty con	-	-	(6.714.543)	-	-	-	6.079.152	(15.606.950)	(16.242.341)
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát và góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	49.008	-	-	-	-	11.895.304	17.005.141	28.949.453
- Cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(600.000)	(600.000)
- Thay đổi khác	-	-	-	-	107.651	10.000	(6.533)	(735.223)	(624.105)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	38.785.833	40.232.887	15.306.530	(1.344.123)	(1.545)	107.845	36.479.068	32.198.151	161.764.646

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

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

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

29.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025				Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2025	38.785.833	40.308.020	15.306.530	16.437.647
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	(1.498.052)
- Chuyển nhượng công ty con	-	-	-	43.116
- Thay đổi một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất quyền kiểm soát và góp vốn từ cổ đông không kiểm soát (i)	-	46.004	-	-
- Cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát (ii)	-	-	-	(1.881.488)
- Thay đổi khác	-	-	-	239.629
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	38.785.833	40.354.024	15.306.530	14.336.935
			(1.344.123)	51.052.527
				158.691.890

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm 2.451 tỷ VND lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty Cổ phần Vinschool ("Công ty Vinschool"). Công ty Vinschool cam kết thực hiện tái đầu tư lợi nhuận nhằm mục đích nâng cấp, phát triển hệ thống giáo dục và theo đó không được chia lợi nhuận cho chủ sở hữu theo các quy định đối với doanh nghiệp xã hội.



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

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

29.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(i) Chủ yếu bao gồm ảnh hưởng của các giao dịch sau:

- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát tại Công ty Cổ phần Vinpearl, Công ty Cổ phần Nghiên cứu phát triển và ứng dụng người máy Vinrobotics ("Công ty Vinrobotics") và Công ty Cổ phần nghiên cứu phát triển và ứng dụng người máy đa năng Vinmotion ("Công ty Vinmotion");
- Ảnh hưởng của việc Tập đoàn thay đổi tỷ lệ lợi ích trong Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội ("Công ty Vinpearl Cửa Hội") trong tháng 2 năm 2025 và Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 ("Công ty SV Tây Hà Nội 2") trong tháng 3 năm 2025.

(ii) Các giao dịch chia cổ tức bởi công ty con cho các cổ đông không kiểm soát bao gồm:

- Theo Nghị quyết số 0206/2025/NQ-HĐQT-VEFAC JSC ngày 2 tháng 6 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam ("Công ty Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam") đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm 2024 và Quý I năm 2025. Theo đó, Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam sẽ chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 43.500 VND/1 cổ phần.
- Theo Nghị quyết số 2706/2025/NQ-HĐTV-TPXHD ngày 27 tháng 6 năm 2025, Hội đồng thành viên Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding ("Công ty TPX Holding") đã thông qua phương án tạm ứng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến ngày 25 tháng 6 năm 2025. Theo đó, Công ty TPX Holding sẽ tạm ứng tổng số lợi nhuận là 2.820 tỷ VND bằng tiền mặt.

29.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp từ cổ đông	38.785.833	38.236.616	549.217	38.785.833	38.236.616	549.217
Thặng dư vốn cổ phần	40.354.024	32.099.869	8.254.155	40.308.020	32.053.865	8.254.155
Cổ phiếu quỹ	(1.344.123)	(1.344.123)	-	(1.344.123)	(1.344.123)	-
TỔNG CỘNG	77.795.734	68.992.362	8.803.372	77.749.730	68.946.358	8.803.372

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

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

29.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	38.785.833	38.785.833
Số cuối kỳ	38.785.833	38.785.833

29.4 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

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

(*) Bao gồm 103.645.482 cổ phiếu phổ thông (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 103.645.482 cổ phiếu) đang được nắm giữ bởi các Công ty con được ghi nhận trong chỉ tiêu Cổ phiếu quỹ (Thuyết minh 29.1 và Thuyết minh 29.2).

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

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

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

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

30. DOANH THU

30.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tổng doanh thu	130.493.086	64.071.736
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	70.524.263	26.331.544
Doanh thu hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan	32.981.116	14.056.878
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn bán hàng và môi giới bất động sản	7.553.547	1.627.711
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	5.280.464	3.935.273
Doanh thu cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan	4.950.523	8.469.670
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	3.204.392	2.812.796
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	2.498.585	2.052.528
Doanh thu khác	3.500.196	4.785.336
Các khoản giảm trừ doanh thu	(17.248)	(6.120)
Doanh thu thuần	130.475.838	64.065.616
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	70.524.263	26.331.544
Doanh thu hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan	32.972.252	14.056.444
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn bán hàng và môi giới bất động sản	7.553.547	1.627.711
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	5.272.080	3.929.587
Doanh thu cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan	4.950.523	8.469.670
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	3.204.392	2.812.796
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	2.498.585	2.052.528
Doanh thu khác	3.500.196	4.785.336
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên liên quan	7.310.234	5.964.912
Doanh thu đối với các bên khác	123.165.604	58.100.704

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

30. DOANH THU (tiếp theo)

30.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ và tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	270.054	34.668
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	4.664.963	8.443.263
TỔNG CỘNG	4.935.017	8.477.931
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối kỳ	16.974.858	16.998.224

Bao gồm trong doanh thu chuyển nhượng bất động sản là doanh thu ghi nhận một lần đối với các tài sản cho thuê dài hạn có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, theo chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 3.23. Nếu doanh thu từ việc cho thuê này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian cho thuê, thì ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	
	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê
Doanh thu thuần	535.270	3.471	-	-
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(138.525)	(898)	-	-
Lợi nhuận gộp	396.745	2.573	-	-

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	661.972	1.867.242
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(375.578)	(844.800)

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

30. DOANH THU (tiếp theo)

30.3 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và các khoản đặt cọc	3.414.523	2.157.775
Lãi từ chuyển nhượng công ty con và thanh lý các khoản đầu tư tài chính (i)	2.158.757	26.611.175
Lãi chênh lệch tỷ giá	158.896	220.550
Doanh thu hoạt động tài chính khác	656.444	251.503
TỔNG CỘNG	6.388.620	29.241.003

(i) Lãi từ chuyển nhượng công ty con và thanh lý các khoản đầu tư tài chính trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng các công ty con (Thuyết minh số 4)

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (Trình bày lại)
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	42.920.088	15.233.909
Giá vốn hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan	44.354.476	24.719.007
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn bán hàng và môi giới bất động sản	4.598.438	1.071.522
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	4.072.498	3.188.573
Giá vốn cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan	4.221.283	7.708.328
Giá vốn cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	2.463.725	2.094.668
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	2.074.019	1.785.346
Giá vốn khác	3.150.818	3.082.491
TỔNG CỘNG	107.855.345	58.883.844

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

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí lãi vay	12.650.399	9.429.289
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.887.031	3.516.393
Chi phí phát hành	1.066.159	1.022.856
Trích lập dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư	485.594	490.110
Chi phí tài chính khác (i)	3.431.553	1.431.431
TỔNG CỘNG	19.520.736	15.890.079

(i) Bao gồm chi phí lãi cọc phát sinh từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh với một số công ty liên kết của Tập đoàn.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (Trình bày lại)
Chi phí bán hàng		
- Chi phí dự phòng bảo hành	4.308.437	754.042
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.872.400	3.391.882
- Chi phí nhân viên bán hàng	1.339.461	1.589.667
- Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định	261.250	176.816
- Chi phí bán hàng khác	1.338.400	1.046.109
TỔNG CỘNG	10.119.948	6.958.516
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên quản lý	2.489.522	2.417.025
- Chi phí nghiên cứu và phát triển	2.241.722	1.286.401
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.710.052	1.428.359
- Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	810.744	867.840
- Chi phí hỗ trợ và từ thiện	352.352	112.678
- Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	331.916	(35.412)
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	748.372	806.660
TỔNG CỘNG	8.684.680	6.883.551

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

34. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thu nhập khác	24.042.668	3.958.214
Thu nhập từ tài trợ (i)	23.011.492	3.356.479
Tiền phạt thu được	240.768	414.767
Thu nhập khác	790.408	186.968
Chi phí khác	3.878.178	2.496.475
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán và xóa sổ tài sản cố định	2.164.792	665.364
Các khoản phạt	1.542.182	1.142.040
Chi phí khác	171.204	689.071
LỢI NHUẬN KHÁC	20.164.490	1.461.739

(i) Chủ yếu bao gồm các khoản tài trợ không hoàn lại từ Chủ tịch Hội đồng Quản trị cho Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh doanh VinFast ("Công ty VinFast") theo thỏa thuận tài trợ vốn.

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (Trình bày lại)
Chi phí phát triển bất động sản để bán	49.442.411	22.919.526
Chi phí nguyên vật liệu	30.005.224	16.167.989
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.912.503	16.258.332
Chi phí nhân công	15.031.309	9.508.711
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	12.993.342	10.643.114
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	18.974.784	7.198.328
TỔNG CỘNG	142.359.573	82.696.000

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

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong Tập đoàn trong kỳ là 20% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ các trường hợp sau đây:

- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec") và Công ty Vinschool và Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy ("Công ty VinAcademy") áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10% đối với thu nhập từ thực hiện hoạt động xã hội hóa trong lĩnh vực giáo dục – đào tạo và y tế. Ngoài ra, thu nhập được giữ lại để tái đầu tư nhằm nâng cấp và phát triển hệ thống giáo dục từ các cơ sở thực hiện xã hội hóa của Công ty Vinschool được miễn thuế;
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast và một số công ty con hoạt động trong lĩnh vực công nghiệp và công nghệ đang được hưởng ưu đãi thuế TNDN với thuế suất ưu đãi 10% trong 15 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu; được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế (hoặc từ năm thứ 4 kể từ khi có doanh thu nếu dự án không có thu nhập chịu thuế trong 3 năm đầu), và được giảm 50% thuế TNDN cho 9 năm tiếp theo đối với hoạt động sản xuất kinh doanh; và
- Các công ty con tại nước ngoài có mức thuế suất TNDN phụ thuộc vào quy định của các cơ quan thuế nước sở tại.

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

36.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (Trình bày lại)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.100.240	4.707.734
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	518.881	(146.381)
TỔNG CỘNG	6.619.121	4.561.353

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

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (Trình bày lại)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.158.923	6.621.306
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	2.231.785	1.324.261
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí lãi vay không được trừ	2.513.858	1.922.116
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận liên quan đến lỗ thuế của các công ty trong Tập đoàn	2.363.542	1.675.378
Chi phí hỗ trợ bán hàng không được trừ	807.191	-
Doanh thu chưa thực hiện từ bảo hành mở rộng và chi phí bảo hành không được trừ	558.118	259.416
Chi phí tài trợ không được trừ	13.572	2.404.200
Các khoản khác	830.970	1.063.995
Lỗ kỳ trước chuyển sang	(1.792.644)	(3.640.597)
Hoàn nhập dự phòng ảnh hưởng đầu tư vào công ty con	(907.271)	(447.416)
Chi phí thuế TNDN	6.619.121	4.561.353

36.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.3 Thuế TNDN hoãn lại

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (Trình bày lại)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chênh lệch tạm thời từ thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	928.042	1.306.249	(378.207)	228.631
Chênh lệch tạm thời từ lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	344.323	505.046	(160.723)	30.380
Chênh lệch tạm thời từ dự phòng chi phí phải trả	301.958	331.953	(29.995)	(12.634)
Chênh lệch tạm thời từ đánh giá lại tài sản khi mua/sáp nhập công ty con	52.031	50.973	1.058	(19.126)
Chênh lệch tạm thời từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong kỳ	14.320	6.328	7.992	(10.033)
Các khoản khác	310.886	230.073	80.813	(54.080)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch tạm thời từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(1.592.244)	(1.654.564)	62.320	164.227
Chênh lệch tạm thời từ lỗ chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	(665.207)	(373.986)	(291.221)	(49.262)
Các khoản khác	(40.085)	(229.167)	189.082	(131.722)
(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả)/Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần (Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	(345.976)	172.905		
			(518.881)	146.381
Trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ				
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.951.560	2.430.622		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(2.297.536)	(2.257.717)		
(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả)/Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	(345.976)	172.905		

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

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang kỳ tính thuế sau để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

- > Đối với các pháp nhân hoạt động kinh doanh tại Việt Nam: Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tổng giá trị các khoản lỗ lũy kế là 113.439 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 113.870 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó theo quy định pháp luật của Việt Nam; và
- > Đối với các pháp nhân hoạt động kinh doanh ở nước ngoài: Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tổng giá trị các khoản lỗ lũy kế là 26.073 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 21.663 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong một khoảng thời gian nhất định trong tương lai theo quy định pháp luật của các nước sở tại.

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ lũy kế này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

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

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

Ngày 29 tháng 11 năm 2023, Quốc Hội đã thông qua Nghị quyết số 107/2023/QH15 ("Nghị quyết 107") về việc áp dụng thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định chống xói mòn cơ sở thuế toàn cầu. Nghị quyết 107 có hiệu lực thi hành từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 và áp dụng từ năm tài chính 2024. Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định tại Nghị quyết 107 do chưa có hướng dẫn chi tiết liên quan tới việc tính toán và ghi nhận nghĩa vụ thuế này. Tập đoàn sẽ ghi nhận và thuyết minh tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả tương ứng, nếu có, sau khi có hướng dẫn chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

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

37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Tập đoàn trong kì và tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

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

37.1 Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 và 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm:

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Quý Thiện Tâm	Chịu sự kiểm soát chung	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	21.584	21.787
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam ("Tập đoàn Đầu tư Việt Nam")	Chịu sự kiểm soát chung	Đặt cọc cho Tập đoàn Đầu tư Việt Nam cho mục đích hợp tác kinh doanh	11.700.000	-
		Mua dịch vụ thuê văn phòng, khách sạn và tư vấn	91.152	66.412
		Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	65.274	59.927
		Nhận đặt cọc để chuyển nhượng dự án	-	194.100
		Tài trợ cho công ty con của Tập đoàn	-	74.904
Công ty GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Doanh thu từ bán hàng	4.918.490	5.746.033
		Lãi phạt chậm trả	97.716	91.898
		Góp vốn	-	286.182
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Green Future ("Công ty Green Future")	Chịu sự kiểm soát chung	Doanh thu từ bán hàng	1.121.304	-
PT XanhSM Green and Smart Mobility Indonesia ("Công ty GSM Indonesia")	Chịu sự kiểm soát chung	Doanh thu từ bán hàng	491.075	-
Công ty V-Green	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ chi hộ	1.045.519	-
		Chi phí trạm sạc liên quan đến chương trình miễn phí trạm sạc cho khách hàng mua xe điện	590.297	-
		Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	112.279	-
Green and Smart Mobility Philippines ("Công ty GSM Philippines")	Chịu sự kiểm soát chung	Doanh thu từ bán hàng	198.292	-

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

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 và 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Lãi cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	817.631	226.462
		Chi phí thuê tài sản đảm bảo	97.938	-
		Doanh thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	68.720	-
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án bất động sản	-	3.403.609
Công ty VinEnerg	Chịu sự kiểm soát chung	Góp vốn	1.900.000	-
Công ty 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	Phải trả cổ tức	987.000	-
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Chi phí đi thuê trung tâm thương mại	361.664	-
		Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	236.259	-
		Lãi cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	225.998	-
		Góp vốn	125.444	-
		Doanh thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	76.957	-
		Đi vay	-	2.680.000
		Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	260.000
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch Tập đoàn	Tài trợ cho công ty con của Tập đoàn	23.000.000	3.277.310
		Chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	-	1.820.006
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa ("Công ty Suối Hoa")	Công ty liên kết	Góp vốn cho mục đích hợp đồng hợp tác đầu tư	257.899	-
		Đi vay	-	230.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Thương mại Địa Ốc Xanh ("Công ty Địa Ốc Xanh")	Cổ đông lớn của công ty con	Đi vay	197.000	-

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

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 và 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Công ty V-G	Công ty liên doanh	Mua hàng hóa (i) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	1.871.110 -	- 137.165
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	Công ty liên kết đến ngày 4 tháng 9 năm 2024	Đi vay	-	780.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển SDI	Công ty liên kết đến ngày 4 tháng 9 năm 2024	Lãi chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	- -	266.733 200.000
Công ty Cổ phần Vincom Retail Landmark 81	Công ty liên kết	Đi vay	-	140.000
Cá nhân số 1	Thành viên mật thiết trong gia đình của cá nhân quản lý Tập đoàn	Nhận chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	-	475.430
Cá nhân số 2	Thành viên mật thiết trong gia đình của cá nhân quản lý Tập đoàn	Nhận chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	-	85.458

(i) Trong kỳ, Tập đoàn thực hiện mua và thanh toán gián tiếp thông qua một bên thứ ba.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một số khoản nợ phải thu, tạm ứng, đặt cọc của Tập đoàn đang được đảm bảo bởi 894 triệu cổ phiếu của Công ty VinFast Auto được nắm giữ bởi một số bên liên quan của Tập đoàn.

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

Các nghiệp vụ mua bán hàng hóa/dịch vụ, hợp tác đầu tư/kinh doanh với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản được ghi nhận trên hợp đồng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các khoản đi vay có lãi suất được trình bày ở Thuyết minh số 37.3, các khoản phải thu, phải trả không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Trong kỳ, Tập đoàn 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: mức dự phòng bằng 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.

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

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

37.2 Các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: triệu VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Green Future	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ bán hàng và hoạt động khác	992.620	51.710
Công ty GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ bán hàng	933.878	2.188.494
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư và cung cấp dịch vụ	361.104	326.820
Công ty GSM Indonesia	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ bán hàng	328.359	1.325.057
Công ty GSM Philippines	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ bán hàng	222.077	-
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	145.274	88.526
Công ty V-G	Công ty liên doanh	Phải thu từ hợp đồng xây dựng	140.534	140.534
Bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	139.258	107.942
			3.263.104	4.229.083
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty V-Green	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ chi hộ	477.460	367.122
Công ty Suối Hoa	Công ty liên kết	Phải thu lãi cọc hợp tác kinh doanh	63.470	-
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ cho thuê tài chính và chi hộ	47.461	74.078
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	51.326
Công ty GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ lãi phạt chậm trả	3.599	154.794
Bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	23.932	25.297
			667.248	672.617

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

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
<i>Phải thu dài hạn khác</i> (Thuyết minh số 9)				
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư	3.706.365	4.503.823
		Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	92.904	92.706
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư	2.176.535	1.801.040
		Phải thu khác	12.790	12.761
Công ty Suối Hoa	Công ty liên kết	Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư	639.240	381.342
			6.627.834	6.791.672
<i>Tài sản dài hạn khác</i> (Thuyết minh số 13)				
Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư kinh doanh	11.700.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Chịu sự kiểm soát chung	Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng tài sản	61.666	61.666
			11.761.666	61.666
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i> (Thuyết minh số 21.1)				
Công ty V-Green	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả liên quan đến cung cấp dịch vụ	458.332	144.822
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải trả liên quan đến cung cấp dịch vụ	143.004	310.688
Công ty GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả liên quan đến cung cấp dịch vụ	98.816	56.285
Công ty V-G	Công ty liên doanh	Phải trả liên quan đến mua hàng hóa	36.247	-
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải trả liên quan đến cung cấp dịch vụ	28.537	49.571
			764.936	561.366

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

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: triệu VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 23)				
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Chi phí lãi cọc phải trả	163.941	163.262
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Chi phí lãi cọc phải trả	122.805	117.405
			286.746	280.667
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 23)				
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Chi phí lãi cọc phải trả	491.551	-
Công ty Địa Ốc Xanh	Cổ đông lớn của công ty con	Chi phí lãi vay trích trước	103.948	55.318
			595.499	55.318
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)				
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc cho hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản	5.479.698	5.479.698
		Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	110.498	-
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	1.090.000	-
		Phải trả từ chi hộ	17.139	78.822
Cổ đông lớn của công ty con	Cổ đông lớn của công ty con	Phải trả cổ tức	987.000	-
Công ty VMI	Chịu sự kiểm soát chung	Nhận đặt cọc cho hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản	67.999	67.999
Công ty GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả từ chi hộ	-	75.361
			7.752.334	5.701.880

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

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 25)				
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	10.562.140	12.935.824
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	7.440.636	7.985.875
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	194.100
			18.196.876	21.115.799

37.3 Các khoản đi vay các bên liên quan (Thuyết minh số 26)

Các khoản đi vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2025:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025 Triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Vay dài hạn					
Công ty Địa Ốc Xanh	Cổ đông lớn của công ty con	938.000	11% - 12%	Tháng 1 năm 2027	Không
Công ty Genestory	Công ty liên kết	12.653	12%	Tháng 6 năm 2026	Không
		950.653			

Các khoản đi vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024 Triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Vay dài hạn					
Công ty Địa Ốc Xanh	Cổ đông lớn của công ty con	776.000	11%	Tháng 7 năm 2026	Không
Công ty Genestory	Công ty liên kết	20.153	12%	Tháng 5 đến tháng 6 năm 2026	Không
		796.153			

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

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

37.4 Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

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

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

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

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

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

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

38. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ 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.

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	6.037.854	4.405.452
Thu nhập của công ty con không được phân phối cho chủ sở hữu do cam kết để thực hiện tái đầu tư (Thuyết minh số 29.1)	(312.477)	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>5.725.377</u>	<u>4.405.452</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>5.725.377</u>	<u>4.405.452</u>

Đơn vị tính: cổ phiếu

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.720.016.079	3.720.016.079
Ảnh hưởng suy giảm do: <i>Cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi</i>	<u>57.431.381</u>	<u>58.707.844</u>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>3.777.447.460</u>	<u>3.778.723.923</u>

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

38. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (Trình bày lại)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.539	1.184
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.516	1.166

Khoản trái phiếu hoán đổi số 1, trái phiếu hoán đổi số 2 (Thuyết minh số 26.3) và khoản trái phiếu hoán đổi số 3 (Thuyết minh số 27) phát hành bởi Công ty và công ty con có thể có tác động suy giảm lãi cơ bản trên cổ phiếu trong tương lai nhưng chưa được đưa vào tính lãi suy giảm trên cổ phiếu ở trên vì công cụ này có tác động suy giảm ngược cho kỳ hiện tại.

Cổ phiếu ưu đãi không có quyền biểu quyết, bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một năm và có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty với giá chuyển đổi được quy định trong hợp đồng tại bất kỳ thời điểm nào sau ngày phát hành. Cổ phiếu ưu đãi có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu ở trên trong kỳ hiện tại.

39. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

Các cam kết đặt cọc cho mục đích ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư các dự án bất động sản

Tập đoàn đã ký kết thỏa thuận nguyên tắc với một số đối tác doanh nghiệp và bên liên quan thuộc liên danh chủ đầu tư của một số dự án bất động sản. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản cam kết còn lại mà Tập đoàn phải chi trả theo các thỏa thuận này là 67.508 tỷ VND.

Cam kết liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh chia sẻ lợi nhuận cho đối tác và cam kết khác liên quan đến các dự án bất động sản

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng hợp tác kinh doanh với các đối tác. Theo đó, Tập đoàn cam kết chia sẻ lợi nhuận, hoàn trả vốn góp và các cam kết khác theo thời hạn quy định trong hợp đồng.

Ngoài ra, Tập đoàn đã ký thỏa thuận đầu tư khung với một đối tác cho một phần dự án bất động sản mà một công ty con làm chủ đầu tư. Theo thỏa thuận này, đối tác có quyền hưởng cổ tức cố định và cổ tức thưởng.

Cam kết liên quan đến các hợp đồng hợp tác/hợp đồng hợp tác đầu tư

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng hợp tác với các đối tác nhằm mục đích nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản hoặc hợp tác phát triển một số cấu phần dự án. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tổng giá trị cam kết còn lại mà Tập đoàn phải chi trả theo các hợp đồng này là 955 tỷ VND.

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

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

Cam kết liên quan đến các thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần

Tập đoàn đã ký kết các thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần với một số đối tác doanh nghiệp. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản cam kết còn lại mà Tập đoàn phải chi trả theo các hợp đồng này là 2.062 tỷ VND.

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng dự án bất động sản và phát triển sản phẩm

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng dự án bất động sản, mua sắm, lắp đặt máy móc thiết bị, phát triển xe, hệ thống công nghệ thông tin và triển khai các hoạt động xây dựng nhà máy và phát triển sản phẩm. Tổng giá trị cam kết này theo ước tính tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 79.113 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 58.861 tỷ VND).

Theo quyết định của các cơ quan Nhà nước, Tập đoàn đã được giao đất để triển khai một số dự án bất động sản. Sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Tập đoàn đã nhận được thông báo nộp tiền từ các cơ quan Nhà nước với tổng giá trị tiền sử dụng đất và thuê đất phải nộp là 44.467 tỷ VND.

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên cho thuê

Tập đoàn là bên cho thuê pin xe điện, văn phòng, nhà xưởng và không gian đa chức năng theo thỏa thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đến 1 năm	1.783.532	1.239.922
Trên 1 đến 5 năm	4.526.853	3.523.817
Trên 5 năm	2.114.596	2.528.223
TỔNG CỘNG	8.424.981	7.291.962

Theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa các công ty trong Tập đoàn và Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Hương ("Công ty Thiên Hương") về việc khai thác cầu phần trường học thuộc dự án Vinhomes Royal City, Tập đoàn sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Thiên Hương được tính bằng 15% doanh thu và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận. Thời hạn thực hiện các hợp đồng Hợp tác kinh doanh này là từ tháng 2 năm 2012 đến hết tháng 8 năm 2043.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa một Công ty con và Công ty V-Green về việc hợp tác kinh doanh hệ thống trạm sạc xe điện, Tập đoàn sẽ được nhận phần chia sẽ doanh thu của Công ty V-Green được tính bằng 13,5% doanh thu phát sinh từ hệ thống trạm sạc xe điện hợp tác và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận hàng năm. Thời hạn thực hiện hợp đồng Hợp tác kinh doanh kéo dài đến hết tháng 12 năm 2032.

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

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

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên đi thuê

Tập đoàn là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Đến 1 năm	1.829.833	1.902.262
Trên 1 đến 5 năm	3.862.042	5.182.669
Trên 5 năm	15.778.943	14.528.403
TỔNG CỘNG	21.470.818	21.613.334

Cam kết thuê tài chính trong đó Tập đoàn là bên cho thuê

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn cho thuê pin xe điện theo hợp đồng thuê tài chính. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>		
	<i>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu</i>	<i>Lãi thuê tài chính</i>	<i>Giá trị hiện tại của khoản thanh toán</i>	<i>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu</i>	<i>Lãi thuê tài chính</i>	<i>Giá trị hiện tại của khoản thanh toán</i>
Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn						
Dưới 1 năm	91.052	58.018	33.034	199.350	64.637	134.713
Phải thu cho thuê tài chính dài hạn						
Từ 1-5 năm	364.209	69.719	294.490	797.400	198.532	598.868
Trên 5 năm	192.700	29.510	163.190	442.176	16.303	425.873
TỔNG CỘNG	647.961	157.247	490.714	1.438.926	279.472	1.159.454

Các cam kết và nợ tiềm tàng khác

Cam kết bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán cho một số bên liên quan và các đối tác doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn đã cam kết sử dụng một số tài sản cố định hữu hình, chi phí xây dựng cơ bản dở dang, cổ phiếu của một số công ty con nắm giữ bởi một số công ty con khác trong Tập đoàn cho nghĩa vụ của một số đối tác và bên liên quan của Tập đoàn.

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

Theo các Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng giữa Tập đoàn với các ngân hàng thương mại để cấp hạn mức tín dụng cho Tập đoàn, Tập đoàn cam kết sử dụng một số cổ phiếu của một số công ty con và một công ty liên kết nắm giữ bởi Công ty, một số tài sản, hàng tồn kho và chi phí xây dựng cơ bản dở dang thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn làm tài sản đảm bảo cho các Hợp đồng này.

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

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

Các cam kết và nợ tiềm tàng khác (tiếp theo)

Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua bất động sản tại một số dự án và khách hàng mua xe điện của Tập đoàn

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

Cam kết liên quan đến thành viên góp vốn không kiểm soát của một công ty con

Theo thỏa thuận giữa hai thành viên góp vốn của một công ty con trong Tập đoàn, thành viên không kiểm soát có quyền góp vốn tương ứng tỷ lệ 15% vốn cùng các quyền, nghĩa vụ liên quan trong công ty con này. Trước đó, Tập đoàn đã hoàn thành góp vốn vào công ty con theo các nghị quyết về tăng vốn được phê duyệt.

Sự kiện của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (“Công ty Đô thị Gia Lâm”)

Công ty Đô thị Gia Lâm là bị đơn trong một vụ kiện bởi nguyên đơn là Công ty Sinh Thái, và bên có yêu cầu độc lập là thành viên góp vốn còn lại trong Công ty Đô thị Gia Lâm, liên quan đến hiệu lực của một Nghị quyết Hội đồng Thành viên của Công ty Đô thị Gia Lâm, với nội dung về việc sửa đổi điều lệ của Công ty Đô thị Gia Lâm và việc xác định và chi trả lợi nhuận lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 cho các thành viên góp vốn. Theo đó, Công ty Sinh Thái yêu cầu Công ty Đô thị Gia Lâm thực hiện nghị quyết, trong khi thành viên góp vốn còn lại yêu cầu hủy bỏ nghị quyết nêu trên. Vụ kiện đã được xét xử sơ thẩm bởi Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội với phán quyết sơ thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Sinh Thái và bác yêu cầu độc lập thành viên góp vốn còn lại. Thành viên góp vốn còn lại đã kháng cáo bản án sơ thẩm và vụ án đang trong quá trình thụ lý bởi Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Vụ án chưa có quyết định đưa ra xét xử phúc thẩm.

Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản

Tập đoàn đã ký kết các Phụ lục của Hợp đồng mua bán biệt thự/căn hộ khách sạn về việc cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản của Công ty Vinpearl. Theo thỏa thuận đã được ký kết trong Phụ lục hợp đồng này với khách hàng trong vòng 10 năm đầu tiên đối với các biệt thự và trong vòng 3-5 năm đối với căn hộ khách sạn kể từ ngày bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư cam kết thanh toán phần thu nhập cho thuê tối thiểu đối với các bất động sản này.

Các cam kết với nhà cung cấp của Công ty VinFast và Công ty VinEG (“Nhóm Công ty VinFast”)

Nhóm Công ty VinFast đã ký các hợp đồng mua hàng hóa với một số nhà cung cấp, trong đó có cam kết về sản lượng mua tối thiểu cần đạt được trong một giai đoạn nhất định và mức bồi thường nếu không đạt sản lượng mua cam kết. Trong trường hợp sản lượng mua hàng không đạt theo cam kết, nhà cung cấp sẽ có quyền sửa đổi báo giá hoặc được hưởng bồi thường từ Nhóm Công ty VinFast. Nhóm Công ty VinFast sẽ được miễn nghĩa vụ bồi thường khi đạt được thỏa thuận miễn trừ cần thiết với nhà cung cấp.

Ngoài ra, Nhóm Công ty VinFast cũng cam kết thanh toán cho một số nhà cung cấp của đối tác ủy thác nhập khẩu trong trường hợp đối tác này vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

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

40. 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 và các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí, cho thuê nhà hàng 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 hệ thống Bệnh viện 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 điện, xe máy điện, xe buýt điện và một số sản phẩm và dịch vụ liên quan khác;
- Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ tư vấn bán hàng và môi giới bất động sản, xây dựng và tổng thầu xây dựng, cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, quản lý bất động sản, 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 giữa niên độ. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Tập đoàn 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 giữa niên độ.

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

40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí, 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 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

	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 hoạt động liên quan	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Đơn vị tính: triệu VND								
Doanh thu thuần								
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	70.524.263	5.272.080	2.498.585	3.204.392	32.972.252	16.004.266	-	130.475.838
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	49.487	71.779	-	85.482	3.869.157	(4.075.905)	-
Tổng doanh thu thuần	70.524.263	5.321.567	2.570.364	3.204.392	33.057.734	19.873.423	(4.075.905)	130.475.838
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	173.997	1.938.088	317.745	256.469	9.212.029	1.095.014	-	12.993.342
Phần được chia từ lãi/(lỗ) của công ty liên kết và liên doanh	-	-	-	-	(138.622)	449.306	-	310.684
Thu nhập/(lỗ) thuần trước thuế theo bộ phận	24.351.489	(46.594)	(418.564)	350.642	(25.333.158)	4.888.627	99.486	3.891.928
Thu nhập thuần không phân bổ								7.266.995
Tài sản và công nợ								
Tài sản theo bộ phận	514.818.697	64.045.798	9.452.256	19.211.976	212.323.756	89.466.348	(73.431.131)	835.887.700
Tài sản không phân bổ								122.347.741
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	356.753.520	8.342.403	1.555.010	5.662.514	64.538.334	114.880.224	(73.431.131)	478.300.874
Tổng nợ phải trả không phân bổ								321.242.677
Các thông tin bộ phận khác								
Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh	-	-	-	-	1.027.381	8.663.270	-	9.690.651
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong kỳ	5.727.700	1.787.024	590.948	1.174.605	17.518.495	10.512.632	-	37.311.404

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

40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: triệu VND					
	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh dịch vụ 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 hoạt động liên quan	Hoạt động kinh doanh khác
						Điều chỉnh và loại trừ
						Tổng cộng
Doanh thu thuần						
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	26.331.544	3.929.587	2.052.528	2.812.796	14.056.444	14.882.717
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	64.535	66.693	-	167.531	4.937.323
Tổng doanh thu thuần	26.331.544	3.994.122	2.119.221	2.812.796	14.223.975	19.820.040
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại) (Trình bày lại)	353.296	1.517.031	271.427	155.390	7.422.758	923.212
Phân được chia từ lỗ của công ty liên kết và liên doanh	-	-	-	-	(32.573)	501.511
Thu nhập/(lỗ) thuần trước thuế theo bộ phận (Trình bày lại)	9.705.020	(536.809)	(519.598)	359.462	(18.970.267)	2.982.687
Thu nhập thuần không phân bổ						(18.221)
Tài sản và công nợ						
Tài sản theo bộ phận	439.991.559	60.529.482	9.337.292	12.659.643	189.635.180	66.513.230
Tài sản không phân bổ						(30.618.651)
Nợ phải trả theo bộ phận	295.695.743	11.970.048	2.443.052	4.075.435	57.850.816	62.933.272
Nợ phải trả không phân bổ						(30.618.651)
Các thông tin bộ phận khác						
Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh	-	-	-	-	1.166.003	8.055.743
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong kỳ	21.808.205	7.796.815	1.130.093	2.197.305	21.921.646	9.722.790
						-
						64.576.854

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

41. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	98.615.286	46.433.645
Tiền thu từ phát hành trái phiếu trong nước	31.851.525	25.334.967
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ: (*)		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(65.370.656)	(44.278.712)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu trong nước	(8.500.000)	(8.975.000)
Tiền mua lại trái phiếu hoàn đổi	(4.287.194)	(14.387.186)

(*) Số tiền thực trả gốc vay trong kỳ bao gồm các khoản thực trả sau:

- Trả trước 19.018 tỷ VND cho mục đích thanh toán các khoản nợ vay, trái phiếu đáo hạn sau ngày 30 tháng 6 năm 2025 (giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 6.941 tỷ VND); và
- Thanh toán 983 tỷ VND cho các khoản nợ vay nhận được và thanh toán trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 có thời gian đáo hạn trước ngày 30 tháng 6 năm 2025 (giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 4,8 tỷ VND).

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

42. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Số lượng từng loại ngoại tệ tính theo nguyên tệ:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngoại tệ các loại:		
- Rupiah Indonesia	134.575.921.276	49.004.554.794
- Rupee Ấn Độ	2.291.571.165	457.313.029
- Peso Philippine	76.051.706	25.435.802
- Đô la Mỹ	63.661.274	23.397.415
- Euro	9.531.220	1.808.512
- Dirham UAE	7.434.563	495.940
- Bạc Thái Lan	6.666.643	5.845.794
- Đô la Canada	6.238.022	3.122.940
- Đô la Úc	545.603	324.202
- Won Hàn Quốc	463.923	1.530.000
- Tenge Kazakhstan	156.705	12.220
- Yên Nhật	140.031	83.000
- Pound Sterling	44.771	-
- Rúp Nga	8.182	8.292
- Peso Mexico	1.107	-
- Đô la Singapore	100	189.132
- Hryvnia Ukraina	-	15.048

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, số dư các khoản nợ khó đòi đã xử lý do Ban Giám đốc đánh giá các khoản phải thu này không có khả năng thu hồi là 370 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 289 tỷ VND)

Tập đoàn đang nhận giữ hộ một số tài sản thuộc sở hữu của một bên liên quan. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, bên liên quan này đang trong quá trình tiếp nhận các tài sản này từ Tập đoàn.

3081
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI
CHỦ NGHĨA
LIÊN MINH
VIỆT NAM
PHỤ

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

43. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Hoàn thành kế toán tạm thời đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh đã thực hiện

Trong tháng 2 năm 2024, Tập đoàn đã mua 99,99% tỷ lệ sở hữu trong một số công ty con từ các đối tác. Theo đó, Tập đoàn đã áp dụng kế toán tạm thời để ghi nhận giao dịch hợp nhất kinh doanh đối với các công ty này trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

Trong tháng 12 năm 2024, Tập đoàn đã hoàn thành kế toán tạm thời đối với giao dịch mua các công ty kể trên. Tổng giá trị hợp lý của tài sản cố định hữu hình, chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các công ty con nói trên là 14.793 tỷ VND, giảm 4.678 tỷ VND so với giá trị hợp lý tạm tính. Theo đó, thuế hoãn lại phải trả đã giảm 936 tỷ VND và lợi ích của cổ đông không kiểm soát đã tăng 541 tỷ VND. Giá trị lợi thế thương mại cũng tăng lên tương ứng là 3.201 tỷ VND, dẫn đến tổng giá trị lợi thế thương mại phát sinh từ nghiệp vụ mua là 4.594 tỷ VND.

Tập đoàn cũng đã tiến hành điều chỉnh hồi tố đối với các số liệu được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 để ghi nhận ảnh hưởng của việc hoàn thành kế toán tạm thời đối với các giao dịch hợp nhất kinh doanh này. Theo đó, số liệu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đã được trình bày lại như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (Đã được trình bày trước đây)	Điều chỉnh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (Trình bày lại)
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ				
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(59.026.255)	142.411	(58.883.844)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.039.361	142.411	5.181.772
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(6.776.022)	(107.529)	(6.883.551)
30	Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	5.124.685	34.882	5.159.567
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6.586.424	34.882	6.621.306
52	Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	174.942	(28.561)	146.381
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	2.053.632	6.321	2.059.953
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	4.415.673	(10.221)	4.405.452
62	Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(2.362.041)	16.542	(2.345.499)

Đơn vị tính: VND

70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.187	(3)	1.184
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.169	(3)	1.166

Đơn vị tính: triệu VND

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6.586.424	34.882	6.621.306
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	10.677.996	(34.882)	10.643.114

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

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

Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ đã được trình bày trong các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn còn có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ như sau:

Trong tháng 7 năm 2025, Tập đoàn đã thành lập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hoàng Long ("Công ty Hoàng Long"). Theo đó, Tập đoàn đã góp vốn bằng tài sản để nắm giữ trên 99% vốn điều lệ của công ty con này. Trong tháng 8 năm 2025, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty Hoàng Long cho một đối tác.

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

Ngoài ra, sau giao dịch nói trên, tỷ lệ hoán đổi sang cổ phần phổ thông của Công ty VinFast Auto của một số cổ phiếu ưu đãi của Công ty VinFast do Công ty nắm giữ sẽ được điều chỉnh.



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

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

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Người lập
Văn Thị Hải Hà

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thu Hiền



Tổng Giám đốc
Nguyễn Việt Quang

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)		Trụ sở chính	Hoạt động chính
			(*)	(%)		
28	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	Công ty BĐS Thăng Long	73,00	70,35	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
29	Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	Công ty Triển lãm Việt Nam	87,97	85,62	Thôn Lại Đả, Xã Đông Anh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	Công ty Sách Việt Nam	65,33	65,33	Số 44 phố Tràng Tiền, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất bản sách
31	Công ty Cổ phần VinApp	Công ty VinApp	100,00	99,85	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cổng thông tin
32	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2	Công ty SV Tây Hà Nội 2	100,00	65,81	Tầng 2, khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
33	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding	Công ty TS Holding	65,99	48,58	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
34	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding	Công ty TPX Holding	64,99	47,84	72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
35	Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh	Công ty Cam Ranh	100,00	73,55	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
36	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai	Công ty Sao Mai	100,00	48,97	Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Bát Tràng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)		Trụ sở chính	Hoạt động chính
			(*)	(%)		
37	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vinhomes 1	Công ty Vinhomes 1	99,74	73,32	Căn TĐ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
38	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Vinhomes 2	Công ty Vinhomes 2	99,77	73,34	Căn TĐ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
39	Công ty Cổ phần VinCargo	Công ty VinCargo	99,00	99,00	Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương
40	Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty Vinpearl	85,55	85,55	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
41	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty Phúc An	100,00	85,69	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
42	Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang	Công ty Cảng Nha Trang	99,29	97,83	05 Trần Phú, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
43	Công ty Vinpearl Australia PTY Ltd	Công ty Vinpearl Australia	100,00	98,53	234 Balaclava Road, Caulfield North 3161, Melbourne, Victoria, Australia	Dịch vụ lưu trú, đại lý du lịch
44	Công ty Cape Wickham Golf Links PTY Ltd	Công ty Cape Wickham Golf	100,00	98,53	1 Cape Wickham Road, Wickham, TAS 7256, Australia	Quản lý sân Golf
45	Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty Vinpearl Cửa Hội	100,00	85,55	Đường Bình Minh, Phường Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
46	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty Vinpearl Landmark 81	100,00	85,54	Tầng 1 đến Tầng 3, Tầng 47 đến Tầng 63 và Tầng 65 đến Tầng 7, Phường Thanh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)		Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
			(°)	(%)			
47	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Công ty Vinpearl Thanh Hóa	100,00	85,54		Số 27, Trần Phú, Phường Hạc Thành, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
48	Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty VinWonders Nha Trang	100,00	85,55		Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
49	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding	Công ty VMC Holding	78,08	78,03		Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn quản lý
50	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty Vinmec	100,00	78,03		Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
51	Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedTech	Công ty VinMedTech	99,00	99,00		Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
52	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VS	Công ty VS	61,42	61,42		Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý
53	Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty Vinschool	100,00	61,43		Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
54	Công ty TNHH World Academy	Công ty World Academy	100,00	100,00		Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
55	Công ty TNHH Nghiên cứu và Tư vấn EduCore	Công ty EduCore	100,00	61,42		Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
56	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty VinAcademy	100,00	100,00		Ô đất ký hiệu ĐH, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Bát Tràng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)		Trụ sở chính	Hoạt động chính
			(*)	(%)		
57	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty Bảo vệ Vincom	100,00	100,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
58	Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty VinBus	100,00	100,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ vận tải hành khách
59	Công ty VinFast Auto Ltd	Công ty VinFast Auto	50,67	50,67	61 Robinson Road #06-01 61 Robinson Singapore (068893)	Dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ tài chính khác
60	Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh VinFast	Công ty VinFast	99,90	50,62	Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, đảo Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất xe có động cơ
61	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VinFast	Công ty VinFast Invest	99,90	50,62	Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, đảo Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Hỗ trợ, đầu tư doanh nghiệp khởi nghiệp
62	Công ty VinFast Germany GmbH	Công ty VinFast Germany	100,00	50,62	106 ResCowork04, Frankfurt, Alte Oper, Bockenheimer LandstraBe 17/19, 60325 Frankfurt am Main, Đức	Mua bán, xuất nhập khẩu thiết bị, linh kiện vật tư, phụ tùng ô tô xe máy và các hàng hóa liên quan
63	Công ty VinFast Engineering Australia PTY Ltd	Công ty VinFast Australia	100,00	50,62	65 Fennel Street, Port Melbourne, Victoria, Australia	Thiết kế ô tô & xe máy, Hợp tác nghiên cứu công nghệ, Nhập khẩu và phân phối hàng hóa
64	Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	Công ty Vingroup Investment Việt Nam	100,00	50,94	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn, đầu tư
65	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	Công ty VinFast Trading	99,50	50,36	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán lẻ ô tô con

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)		Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
			(*)	(*)			
66	Công ty Vingroup USA, LLC	Công ty Vingroup USA	100,00	50,67		9881 Irvine Center Drive, Irvine, CA 92618	Nhập khẩu và phân phối thiết bị điện tử, viễn thông
67	Công ty VinFast Auto, LLC	Công ty VinFast Auto USA	100,00	50,67		9881 Irvine Center Drive, Irvine, CA 92618	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
68	Công ty VinFast USA Distribution, LLC	Công ty VinFast USA Distribution	100,00	50,67		9881 Irvine Center Drive, Irvine, CA 92618	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
69	Công ty VinFast Auto Canada Inc.	Công ty VinFast Canada	100,00	50,94		Suite 2600, Three Bentall Centre 595 Burrard Street, P.O. Box 49314, Vancouver Bc V7X 1L3, Canada	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
70	Công ty VinFast France	Công ty VinFast France	100,00	50,94		95, rue La Boétie 75008, Pháp	Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
71	Công ty VinFast Netherlands B.V	Công ty VinFast Netherlands	100,00	50,94		Vijzelstraat 68, 1017HL Amsterdam, Hà Lan	Bán và sửa chữa xe, lắp đặt linh kiện xe hơi
72	Công ty VinFast Manufacturing US, LLC	Công ty VinFast Manufacturing US	100,00	50,67		160 Mine Lake Court, Suite 200, Raleigh city, State of North Carolina	Lắp ráp xe điện và Ebus
73	Công ty PT VinFast Automobile Indonesia	Công ty VinFast Indonesia	100,00	50,86		Tầng 45, Tòa nhà AXA, Jl. Prof.Dr.Satrio Kav 18, Kuningan Setiabudi, Jakarta 12940 Indonesia	Nghiên cứu và phát triển thị trường
74	Công ty VinFast Auto India Private Limited	Công ty VinFast India	100,00	50,86		Tầng 06, Wing B, Two Horizon Centre, Golf Course Road, Section 43, Phase 5, Gurgaon, DLF QE, Gurgaon, Dlf Qe, Haryana, India, 122002	Kinh doanh ô tô
75	Công ty VinFast UK Ltd	Công ty VinFast UK	100,00	50,67		21 Holborn Viaduct, London, United Kingdom EC1A 2DY	Kinh doanh ô tô
76	Công ty VinFast Auto (Thailand) Co., Ltd	Công ty VinFast Thailand	100,00	50,67		Số 425/1, tầng 4, Tòa Enco Terminal Building B, đường Kamphaeng Phet 6, quận Don Mueang, Don Mueang Subdistrict, Bangkok Metropolis	Kinh doanh ô tô



Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)		Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
			(*)				
77	VinFast Middle East FZE	Công ty VinFast UAE	100,00		50,67	Jebel Ali Freezone, Dubai United Arab Emirates	Kinh doanh ô tô
78	Công ty VinFast Kazakhstan	Công ty VinFast Kazakhstan	100,00		50,67	Số 10, Đường Yelebekov, Quận Medeu, Thành phố Almaty, Kazakhstan	Kinh doanh ô tô
79	Công ty VinFast Auto Philippines Corp.	Công ty VinFast Philippines	100,00		50,67	907 Trade and Financial Tower, 7th Avenue corner 32nd Street, Bonifacio Global City, Taguig City Fort Bonifacio, Taguig City, Fourth District, National Capital Region (NCR), 1630	Kinh doanh ô tô
80	Công ty VinFast Auto México, S. DE R.L DE C.V.	Công ty VinFast Mexico	100,00		50,67	Street: Bosque de Ciruelos Ext Number: 180 Int Number: PP 101 Suburb: Bosque de las Lomas County: Miguel Hidalgo State: Mexico City Zip Code: 11700	Kinh doanh ô tô
81	Công ty PT.VinFast Trading Indonesia	Công ty VinFast Trading Indonesia	99,00		50,36	AXA TOWER, 45TH FLOOR, JL. PROF. DR. SATRIO KAV 18, Karet Kuningan, Setiabudi Dictriot, Adm. Jakarta Selatan City, DKI Jakarta Province Code: 12940	Bán buôn xe ô tô
82	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Xanh VinEG	Công ty VinEG	99,90		50,62	Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, đảo Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
83	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Công ty VinES Hà Tĩnh	99,80		50,51	Khu Kinh tế Vũng Áng, Phường Hoàng Sơn, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
84	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty Vinsmart	100,00		98,53	Lô CN1-06B-1&2 Khu Công nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Xã Hạ Bằng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất thiết bị truyền thông

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)		Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
			(*)	(*)			
85	Công ty Vinsmart Trading and Investment Pte. Ltd.	Công ty Vinsmart Trading and Investment	100,00	98,53		38 Kim Tain Road, #03-07, Singapore	Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin
86	Công ty Vingroup Global Pte. Ltd.	Công ty Vingroup Global	100,00	98,53		120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore	Nhập khẩu phân phối hàng hóa, Hợp tác nghiên cứu công nghệ
87	Công ty Vingroup Investment Pte. Ltd.	Công ty Vingroup Investment	99,75	98,29		120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore	Nghiên cứu và phát triển thị trường
88	Công ty TNHH Sản xuất Pin Lithium VinFast	Công ty Pin Lithium VinFast	100,00	98,53		Nhà xưởng Bumper, thuộc Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast, Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, đảo Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy
89	Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ VinTech	Công ty VinTech	86,67	86,67		Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật
90	Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VinCSS	Công ty VinCSS	65,00	65,00		Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
91	Công ty Cổ phần VinSOC (tên trước đây là: Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh phần mềm VinHMS)	Công ty VinSOC	65,00	65,00		Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất phần mềm
92	Công Ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ VinIT	Công ty VinIT	99,90	99,90		Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan
93	Công ty Cổ phần Vin3S	Công ty Vin3S	100,00	87,41		Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Thiết lập trang thông tin thương mại điện tử
94	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ nhân tạo VinAI	Công ty VinAI	100,00	100,00		Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)		Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
			(*)	(*)			
103	Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Thanh	Công ty Phan Thanh	100,00	47,79		Thôn Bản Ro, Xã Tân Lĩnh, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
104	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	48,26		Thôn Ngòi Kén, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
105	Công ty TNHH Bảo Lai Green	Công ty Bảo Lai Green	100,00	47,64		Tầng 9, Tòa nhà Viettel, Số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
106	Công ty TNHH Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ VinPro	Công ty VinPro	100,00	100,00		Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông
107	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Sinh Thái	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	100,00	72,89		Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
108	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland	Công ty Newland	99,92	73,45		Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
109	Công ty Cổ phần Giải pháp Và Dịch vụ Công nghệ Vantix	Công ty Vantix	100,00	100,00		Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
110	Công ty TNHH Bất Động Sản Tây Táng Long	Công ty Tây Táng Long	90,00	66,16		Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

(**) Thành viên không kiểm soát của công ty con này có quyền góp vốn như trình bày trong Thuyết minh số 39.