

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



**Shape the future
with confidence**

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



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
Báo cáo tình hình tài chính 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 - 116
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	117 - 128

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 77 được cấp ngày 15 tháng 7 năm 2026.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2007 theo Quyết định số 106/QĐ-TTGDHCHM 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 tại ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn trong 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 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 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.

Ngày 29 tháng 8 năm 2026


TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Việt Quang



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: 11537055/69466503-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 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 128, bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

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.





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 2026, và 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 kỳ kế toán 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.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Bùi Anh Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1067-2023-004-1

311
ING
TNH
T &
ET
101

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		842.400.726	658.772.464
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	76.396.702	72.226.561
1. Tiền	111		67.956.567	35.442.719
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.440.135	36.783.842
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		36.445.127	28.216.858
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6.1	399.045	1.583.614
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6.2	36.128.787	26.729.436
3. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	6.2	(82.705)	(96.192)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		303.176.023	248.831.549
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7.1	34.900.479	35.205.585
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7.2	135.349.276	84.195.016
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	133.585.788	130.130.850
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	9	(659.520)	(699.902)
IV. Hàng tồn kho	140	10	284.664.807	201.580.276
1. Hàng tồn kho	141		289.277.298	213.465.632
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(4.612.491)	(11.885.356)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		141.718.067	107.917.220
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	5.154.065	4.610.562
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		8.311.877	13.568.614
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	22	362.808	266.775
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	12	127.889.317	89.471.269

02-C.T.
TY
1
OUNC
AM
3 CH

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		466.945.756	459.850.161
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		30.855.431	5.573.294
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	7.1	1.787.272	808.169
2. Phải thu dài hạn khác	215	8	29.068.159	4.765.125
II. Tài sản cố định	220		107.236.697	195.394.144
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	98.659.550	158.914.158
Nguyên giá	222		139.470.938	229.032.461
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40.811.388)	(70.118.303)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		99.985	147.132
Nguyên giá	225		327.669	308.317
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(227.684)	(161.185)
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	8.477.162	36.332.854
Nguyên giá	228		13.019.130	69.353.838
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.541.968)	(33.020.984)
III. Bất động sản đầu tư	240	15	19.261.036	19.353.620
1. Nguyên giá	241		22.972.381	22.681.433
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(3.711.345)	(3.327.813)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		123.207.522	131.774.981
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	17	123.207.522	131.774.981
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	18	53.425.274	53.503.424
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262	18.1	9.884.991	10.437.972
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	18.2	43.986.162	44.490.445
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	18.2	(2.822.943)	(3.339.307)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	18.3	2.377.064	1.914.314
VI. Tài sản dài hạn khác	270		132.959.796	54.250.698
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	9.078.477	9.153.790
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	35.3	1.748.358	1.790.889
3. Tài sản dài hạn khác	274	12	118.474.536	39.350.025
4. Lợi thế thương mại	279	19	3.658.425	3.955.994
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		1.309.346.482	1.118.622.625

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.117.676.877	967.133.690
I. Nợ ngắn hạn	310		712.265.494	602.600.247
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20.1	36.210.728	57.785.917
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20.3	179.009.967	139.519.412
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	21	6.983.182	8.218
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	22	62.653.354	35.125.248
5. Phải trả người lao động	315		2.332.889	2.499.134
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	23	93.225.760	98.653.396
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	24	6.650.144	7.054.915
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	25	187.366.683	122.510.784
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	26	135.759.351	129.146.167
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	27	2.073.436	10.297.056
II. Nợ dài hạn	330		405.411.383	364.533.443
1. Phải trả người bán dài hạn	331	20.2	45.727.028	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	20.3	2.881.435	949.876
3. Chi phí phải trả dài hạn	334	23	2.048.447	2.873.387
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	24	2.593.385	5.522.282
5. Phải trả dài hạn khác	338	25	122.866.783	123.085.730
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	26	220.051.194	209.354.865
7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	35.3	3.718.090	2.370.025
8. Dự phòng phải trả dài hạn	343	27	5.525.021	20.377.278

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		191.669.605	151.488.935
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	28	77.334.919	77.334.919
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		77.060.310	77.060.310
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		274.609	274.609
2. Thặng dư vốn	412	28	5.970.388	2.037.169
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414	28	15.306.530	15.306.530
4. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415	28	(714.713)	(1.344.123)
5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	28	833.634	(163.385)
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	28	127.845	117.845
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	28	72.146.057	54.277.387
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		54.270.180	44.459.675
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		17.875.877	9.817.712
8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	28	20.664.945	3.922.593
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.309.346.482	1.118.622.625

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Văn Thị Hải Hà



Nguyễn Thị Thu Hiền



Nguyễn Việt Quang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	29.1	221.968.415	128.855.882
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	29.1	48.005	17.248
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	29.1	221.920.410	128.838.634
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	30	166.486.727	101.695.078
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		55.433.683	27.143.556
6. Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	384.250
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	29.3	25.285.230	6.401.575
8. Chi phí tài chính	23	31	28.673.228	24.229.728
Trong đó: Chi phí đi vay và chi phí phát hành	24		17.787.921	13.716.558
9. Chi phí bán hàng	25	32	21.505.911	9.781.769
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	9.959.631	8.726.089
11. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	27	18.1	504.437	310.684
12. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26) + 27}	30		21.084.580	(8.497.521)
13. Thu nhập khác	31	33	14.680.052	23.515.981
14. Chi phí khác	32	33	1.364.541	3.859.537
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	33	13.315.511	19.656.444
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		34.400.091	11.158.923
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	35	13.844.631	6.100.240
18. (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	35	(349.511)	518.881
19. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		20.904.971	4.539.802
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	28.1	15.987.971	6.037.854
21. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	28.1	4.917.000	(1.498.052)

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

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	37	1.958	770
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	37	1.944	758

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Văn Thị Hải Hà



Nguyễn Thị Thu Hiền



Nguyễn Việt Quang

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		34.400.091	11.158.923
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn TSCĐ vô hình (bao gồm phân bổ tiền thuê đất và lợi thế thương mại)	02		16.450.049	12.993.342
- Các khoản dự phòng	03		14.575.750	6.067.535
- Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		243.531	1.041.720
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(26.258.176)	(2.954.328)
- Chi phí đi vay (bao gồm chi phí phát hành trong kỳ)	06	31	17.787.921	13.716.558
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		57.199.166	42.023.750
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(70.917.927)	3.562.103
- Tăng hàng tồn kho	10		(85.064.316)	(13.651.330)
- Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		181.315.234	65.255.311
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(2.282.328)	938.580
- Giảm chứng khoán kinh doanh	13		1.583.614	1.628.830
- Chi phí đi vay đã trả	14	41	(21.184.692)	(13.708.693)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	22	(11.619.210)	(16.342.988)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		49.029.541	69.705.563
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(45.017.803)	(42.810.289)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.987.455	605.278
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(20.399.228)	(26.051.798)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		9.173.907	5.412.348
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	25		(138.303.963)	(39.263.973)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)	26		40.286.222	7.448.452
7. Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức, lợi nhuận được chia	27		3.816.673	1.626.109
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	30		(147.456.737)	(93.033.873)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp của cổ đông không kiểm soát)	31		7.290.527	1.702.928
2. Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(750.561)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		184.847.158	132.090.362
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(88.598.057)	(78.157.850)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(52.388)	(85.334)
6. Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát	36		(402.157)	(22.844)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		102.334.522	55.527.262
Lưu chuyển tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		3.907.326	32.198.952
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		72.226.561	39.546.396
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		262.815	558.894
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	5	76.396.702	72.304.242

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Văn Thị Hải Hà



Nguyễn Thị Thu Hiền



Nguyễn Việt Quang

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 77 được cấp ngày 15 tháng 7 năm 2026

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

Hoạt động chính trong 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 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 2026 là 386 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 286 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn sở hữu:

- 118 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 113 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 18.1.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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 kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 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, 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 lập 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 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 kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 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 giữa niên độ của Tập đoàn không được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

38118
CÔNG
TNH
ST &
IET
PHỐ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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") tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính 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 báo cáo

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

2.5. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND. Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

2.C
YDUN
AM
iCH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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 giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99") và Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ("Thông tư 43").

3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư 99

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99, thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Tập đoàn áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Tập đoàn trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Tập đoàn cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 41.

3.1.2 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư 43

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 43 có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Tập đoàn áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 43 và có ảnh hưởng tới Tập đoàn trên cơ sở phi hồi tố tùy vào khoản mục cụ thể theo hướng dẫn tại điều khoản thực hiện của Thông tư 43. Theo đó, Tập đoàn cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 43 trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ này như được trình bày tại Thuyết minh số 41.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.3 Các khoản đầu tư***Chứng khoán kinh doanh*

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên báo cáo tình hình tài chính 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.3 Các khoản đầu tư (tiếp theo)***Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)*

Tập đoàn dùng 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 báo cáo tình hình tài chính 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 cần 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.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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

12-C
TY
I
OUN
AM
3 CH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính 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 dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chỉ 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.

Đối với các khoản nợ phải thu mà không có các cơ sở đầy đủ, phù hợp chứng minh khả năng thu hồi hoặc xác định không có khả năng thu hồi, Tập đoàn thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi tối đa bằng giá trị khoản nợ đang theo dõi trên sổ kế toán.

Đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và Tập đoàn có các cơ sở đầy đủ, phù hợp chứng minh khả năng thu hồi, bao gồm nhưng không giới hạn ở đánh giá tình hình tài chính của đối tượng phải thu, giá trị tài sản đảm bảo hoặc các cơ sở khác liên quan đến việc thu hồi nợ, Tập đoàn thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo tỷ lệ xác định không thể thu hồi được hoặc tỷ lệ tương ứng với thời gian quá hạn của khoản nợ, tùy theo phương pháp nào phù hợp hơn.

3.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

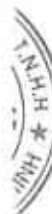
Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.5 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 xác định số lượng và tính giá trị hàng tồn kho theo từng lần phát sinh và hạch toán xuất kho trong kỳ với giá trị xác định như sau:

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 xác định số lượng và tính giá trị hàng tồn kho trên cơ sở số lượng và giá trị hàng tồn kho cuối kỳ.

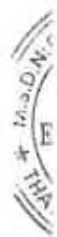
Đối với các hàng tồn kho còn lại, Tập đoàn xác định số lượng và tính giá trị hàng tồn kho theo từng lần phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Tập đoàn thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

Trường hợp khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho phải lập ở cuối kỳ kế toán nhỏ hơn khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho đang ghi trên sổ kế toán thì số chênh lệch nhỏ hơn được hoàn nhập ghi giảm dự phòng và ghi giảm giá vốn hàng bán trong kỳ.

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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.6 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 ngay khi các tài sản này có khả năng sử dụng hữu ích.

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.

3.7 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tập đoàn.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các 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.

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.

001
CỔ
1
NS
VI
1 Ph

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.8 Tài sản cố định vô hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tập đoàn.

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

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

Chi phí nghiên cứu và triển khai

Toàn bộ chi phí phát sinh trong giai đoạn nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí phát sinh trong 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.

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.9 Khấu hao**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và 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 – 12 năm
Thiết bị văn phòng	2 – 15 năm
Phần mềm máy tính	3 – 8 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	30 – 48 năm
Bản quyền, chi phí phát triển và các tài sản liên quan khác	2 – 10 năm
Tài sản khác	2 – 20 năm

TSCĐ hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. TSCĐ vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

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 không thời hạn.

3.10 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư ("BĐSDT") được thể hiện theo nguyên giá bao gồm quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất của các bất động sản đầu tư và các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

Khấu hao 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.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính 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. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.11 Thuê tài sản**

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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 báo cáo tình hình tài chính 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.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động, 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 báo cáo tình hình tài chính 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.12 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")**

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

Tập đoàn căn cứ vào nội dung các điều khoản, bản chất của hợp đồng BCC để xác định khi Tập đoàn không có quyền đồng kiểm soát BCC thì được hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC hay được hưởng lợi ích cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC.

Nếu hợp đồng BCC quy định các bên tham gia BCC được hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC thì các khoản vốn góp vào hợp đồng BCC được ghi nhận và kế toán là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trên báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ (Thuyết minh 18.2).

Nếu hợp đồng BCC quy định các bên tham gia được hưởng lợi ích cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC thì tùy theo bản chất của hợp đồng để kế toán như sau:

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

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

Trường hợp Tập đoàn là bên nhận góp vốn BCC và Tập đoàn là bên kiểm soát BCC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.13 Chi phí chờ phân bổ**

Chi phí chờ phân bổ được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

- ▶ Chi phí về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động TSCĐ đã phát sinh phục vụ cho sản xuất, kinh doanh nhiều kỳ kế toán;
- ▶ Chi phí bảo hiểm;
- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- ▶ Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán;
- ▶ Các chi phí liên quan đến chính sách bán hàng;
- ▶ Chi phí thuê đất chờ phân bổ;
- ▶ Các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác thực tế đã phát sinh phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Tiền thuê đất chờ phân bổ

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê được cấp quyền sử dụng đất của các tài sản cố định không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình gồm các khoản tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê (thời gian thuê đất sau ngày có hiệu lực thi hành của Luật đất đai năm 2003, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí chờ phân bổ dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

CỔ
1
VST
LỄ
PH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.14 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với 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.

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.

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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.15 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.

3.16 Các khoản phải trả

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

3.17 Các khoản chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.18 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 ngày kết thúc kỳ kế toán. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.19 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.

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

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

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

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

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

TẬP ĐOÀN VINGROUP

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.19 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 chính sách bảo hành của nhà sản xuất cho tất cả các mẫu xe bán mới tại thời điểm bán (bao gồm cả bảo hành cho pin xe điện cho trường hợp bán cả pin xe điện). Tập đoàn xác định thời gian bảo hành tiêu chuẩn ("Bảo hành thông thường") của xe ô tô sử dụng động cơ đốt trong, xe ô tô điện, xe máy điện, pin và các sản phẩm khác. Những ước tính này 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. Chi phí ước tính liên quan đến bảo hành được đánh giá lại vào cuối kỳ báo cáo. 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 3.29.

Dự phòng hợp đồng rủi ro lớn

Dự phòng cho các hợp đồng có rủi ro lớn là dự phòng cho những hợp đồng có rủi ro trong đó có những chi phí không thể tránh được buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó thì nghĩa vụ nợ hiện tại theo hợp đồng phải được ghi nhận và đánh giá như một khoản dự phòng.

Đối với dự phòng liên quan đến hàng tồn kho để thực hiện hợp đồng, các hợp đồng liên quan trực tiếp đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp ghi nhận vào giá vốn hàng bán; còn đối với hợp đồng có rủi ro lớn khác, doanh nghiệp ghi nhận vào chi phí khác.

3.20 Vay và nợ thuê tài chính

Tập đoàn ghi nhận giá trị các khoản tiền đi vay, mượn bằng tiền, nợ thuê tài chính và tính hình thành toán các khoản tiền vay, mượn, nợ thuê tài chính của doanh nghiệp vào chỉ tiêu Vay và nợ thuê tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.21 Trái phiếu phát hành*****Trái phiếu thường***

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

Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi, mà có thể được chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định, được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính khác) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng.

Trái phiếu chuyển 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

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

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ theo số lượng trái phiếu cho phần trái phiếu phát hành thành công và không thành công. Phần chi phí phát hành trái phiếu phân bổ cho trái phiếu phát hành không thành công được hạch toán vào chi phí tài chính ngay khi phát sinh.

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

3.22 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.23 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay, lãi trái phiếu và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay và trái phiếu của Tập đoàn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

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

3.24 Người mua trả tiền trước

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

3.25 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm các khoản doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: Khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống,...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.26 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ***Tỷ giá giao dịch thực tế*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn (VND) được lựa chọn tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (sau đây gọi tắt là tỷ giá xấp xỉ). Tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo chênh lệch không vượt quá $\pm 1\%$ so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng ngày trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại. Việc sử dụng tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo không làm ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ kế toán của Tập đoàn.

Các hợp đồng vay được phòng ngừa rủi ro bởi hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá ("hợp đồng hoán đổi") được đánh giá lại theo tỷ giá của hợp đồng hoán đổi (Thuyết minh số 3.22).

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.27 Vốn chủ sở hữu***Cổ phiếu phổ thông*

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn 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 tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công, chênh lệch giữa giá mua lại và giá bán tái phát hành của cổ phiếu mua lại của chính mình được bán. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Cổ phiếu ưu đãi

Cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả nếu:

- Công ty phải mua lại cổ phiếu ưu đãi đó tại một thời điểm đã được xác định trong tương lai và nghĩa vụ mua lại cổ phiếu được ghi rõ ngay trong hồ sơ phát hành tại thời điểm phát hành cổ phiếu; hoặc
- Công ty bắt buộc phải trả cổ tức theo một tỷ lệ/mức cố định không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Công ty kể cả trường hợp Công ty không có nghĩa vụ mua lại cổ phiếu ưu đãi đó; hoặc
- Cổ phiếu ưu đãi có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông nhưng phương án phát hành không quy định một tỷ lệ chuyển đổi cố định hoặc không quy định một số lượng cổ phiếu phổ thông xác định sẽ được chuyển đổi mà dựa trên giá thị trường của cổ phiếu tại thời điểm chuyển đổi

Cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu nếu cổ phiếu ưu đãi đó không có bản chất của cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả.

Cổ phiếu mua lại của chính mình

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.28 Phân chia lợi nhuận**

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

Tập đoàn ghi nhận các khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận tại thời điểm Tập đoàn không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của Tập đoàn theo quy định của pháp luật liên quan.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo phê duyệt của các cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

3.29 Ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.29 Ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (tiếp theo)**

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

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

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.

Thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập phát sinh từ các hoạt động ngoài các hoạt động tạo ra doanh thu của Tập đoàn, bao gồm nhưng không giới hạn ở thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và thu tiền phạt khách hàng do vi phạm hợp đồng. Thu nhập khác chỉ được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn về khả năng thu được lợi ích kinh tế.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.30 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.

3.31 Chi phí giá vốn

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

3.32 Chi phí tài chính

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

3.33 Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

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

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

300
C
RNS
VI
VH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.34 Thuế**

Thuế thu nhập hiện hành (bao gồm cả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu)

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho 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.

Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu là số thuế thu nhập doanh nghiệp mà doanh nghiệp phải nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước được xác định theo quy định của pháp luật về thuế tối thiểu toàn cầu.

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 hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.36 Thuế (tiếp theo)***Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.35 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.

3.36 Thông tin theo bộ phận

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

3.37 Các bên liên quan

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

3.38 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

T. T. H. H. G. M. H. H.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG CÔNG TY CON QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Trong kỳ, Tập đoàn đã thực hiện các giao dịch chuyển nhượng công ty con trọng yếu như sau:

Giao dịch tách và chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast ("Công ty VinFast Sản xuất")

Trong tháng 6 năm 2026, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast ("Công ty VinFast Sản xuất") đã thông qua Nghị quyết 07/2026/NQ-ĐHĐCĐ-VINFAST về phương án tách công ty. Theo đó, một phần tài sản thuần của Công ty VinFast Sản xuất được tách để thành lập một công ty con mới là Công ty Cổ phần VinFast Việt Nam ("Công ty VinFast Việt Nam"). Công ty VinFast Việt Nam sở hữu một số hoạt động kinh doanh cốt lõi bao gồm thiết kế, phát triển ý tưởng sản phẩm, xây dựng thông số kỹ thuật và tính năng sản phẩm xe điện, phát triển thương hiệu, các hoạt động thương mại và bán hàng.

Sau đó, trong tháng 6 năm 2026, Tập đoàn đã chuyển nhượng 99,9% số lượng cổ phiếu phổ thông trong Công ty VinFast Sản xuất. Tổng giá phí chuyển nhượng của giao dịch là 13.310 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 12.542 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh số 29.3).

Cũng trong tháng 6 năm 2026, Công ty VinFast Việt Nam đã ký Hợp đồng sản xuất và cung cấp xe với Công ty VinFast Sản xuất để chỉ định Công ty VinFast Sản xuất làm nhà sản xuất theo hợp đồng để sản xuất và cung cấp một số mẫu ô tô điện và xe máy điện do Công ty VinFast Việt Nam thiết kế và/hoặc sở hữu.

Sau chuỗi giao dịch tái cấu trúc này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty VinFast Sản xuất và các công ty con của công ty này.

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ VinTech ("Công ty VinTech")

Trong tháng 6 năm 2026, Tập đoàn đã chuyển nhượng 86,67% tỷ lệ sở hữu trong Công ty VinTech, một công ty con của Tập đoàn. Tổng giá phí chuyển nhượng của giao dịch là 1.190 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 1.295 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh số 29.3). Sau giao dịch chuyển nhượng này, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty VinTech.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Tiền mặt	19.768	19.629
Tiền gửi ngân hàng	67.850.389	35.411.952
Tiền đang chuyển	86.410	11.138
Các khoản tương đương tiền	8.440.135	36.783.842
TỔNG CỘNG	76.396.702	72.226.561

Chi tiết số dư tiền gửi không kỳ hạn theo từng ngân hàng chiếm từ 10% trên tổng số dư của tiền gửi không kỳ hạn:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	31.054.905	9.596.394
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	13.066.682	41.294
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	11.521.006	7.743.665
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.930.858	7.988.409

Chi tiết số dư các khoản tương đương tiền theo từng ngân hàng chiếm từ 10% trên tổng số dư của tương đương tiền:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	3.495.554	17.712.288
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	3.089.714	4.853.885

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 1,9%/năm đến 4,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 1,6%/năm đến 4,75%/năm).

Số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN (tiếp theo)

Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	118.191.208	99.610.362
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	57.466.000	32.480.000
Tiền thu từ phát hành trái phiếu hoán đổi	9.189.950	-
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ (*)		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(67.626.457)	(65.370.656)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(19.550.000)	(8.500.000)
Tiền mua lại trái phiếu hoán đổi	(1.421.600)	(4.287.194)

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

- Trả trước 13.819 tỷ VND cho mục đích thanh toán các khoản nợ vay, trái phiếu đáo hạn sau ngày 30 tháng 6 năm 2026 (giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: 19.018 tỷ VND); và
- Thanh toán 447 tỷ VND cho các khoản nợ vay nhận được và thanh toán trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 có thời gian đáo hạn trước ngày 30 tháng 6 năm 2026 (giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: 983 tỷ VND).

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**6.1 Chứng khoán kinh doanh**

	Đơn vị tính: triệu VND					
	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Các khoản đầu tư khác	399.045	399.045	-	1.583.614	1.583.614	-
TỔNG CỘNG	399.045	399.045	-	1.583.614	1.583.614	-

Đây là khoản đầu tư vào cổ phiếu ưu đãi của Công ty VinFast Sản xuất. Sau khi Công ty VinFast Sản xuất được chuyển nhượng và không còn là công ty con của Công ty, Công ty cũng đã có kế hoạch để chuyển nhượng số cổ phiếu ưu đãi còn lại nắm giữ trong công ty này. Theo đó, khoản đầu tư vào số cổ phiếu ưu đãi trong Công ty VinFast Sản xuất được trình bày là chứng khoán kinh doanh.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu ưu đãi này được xác định trên cơ sở định giá do đơn vị định giá độc lập thực hiện.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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

Ngắn hạn	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)			Đơn vị tính: triệu VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Cho vay (i)	18.120.101	18.037.396	(82.705)	9.477.452	9.381.260	(96.192)
- Đối tác doanh nghiệp số 1	2.803.833	2.803.833	-	1.026.959	1.026.959	-
- Đối tác doanh nghiệp số 2	2.514.612	2.514.612	-	3.108.655	3.108.655	-
- Đối tác doanh nghiệp số 3	2.242.795	2.242.795	-	13.532	13.532	-
- Đối tác doanh nghiệp số 4	2.094.101	2.094.101	-	-	-	-
- Đối tác doanh nghiệp số 5	2.091.397	2.091.397	-	-	-	-
- Đối tác doanh nghiệp số 6	1.861.843	1.861.843	-	1.744.554	1.744.554	-
- Đối tác doanh nghiệp số 7	1.170.311	1.170.311	-	1.122.963	1.122.963	-
- Cá nhân số 1	5.834	5.834	-	1.126.462	1.126.462	-
- Các khoản cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 36.4)	600.436	600.436	-	-	-	-
- Các khoản cho vay ngắn hạn khác	2.734.939	2.652.234	(82.705)	1.334.327	1.238.135	(96.192)
Tiền gửi có kỳ hạn (ii)	8.906.257	8.906.257	-	8.393.354	8.393.354	-
- Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Standard Chartered Việt Nam	3.932.897	3.932.897	-	1.263.159	1.263.159	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	2.450.544	2.450.544	-	2.235.619	2.235.619	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	-	-	-	2.067.008	2.067.008	-
- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn khác	2.522.816	2.522.816	-	2.827.568	2.827.568	-
Cho vay khác (iii)	9.102.429	9.102.429	-	8.858.630	8.858.630	-
- Đối tác doanh nghiệp số 8	4.773.002	4.773.002	-	4.653.560	4.653.560	-
- Đối tác doanh nghiệp số 9	2.211.674	2.211.674	-	2.158.350	2.158.350	-
- Đối tác doanh nghiệp số 10	2.082.884	2.082.884	-	2.023.312	2.023.312	-
- Các khoản khác	34.869	34.869	-	23.408	23.408	-
TỔNG CỘNG	36.128.787	36.046.082	(82.705)	26.729.436	26.633.244	(96.192)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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** (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu bao gồm các khoản cho vay sẽ đáo hạn trong vòng 12 tháng tới, hưởng lãi suất từ 7%/năm đến 12%/năm.
- (ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại từ 4 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 2,9%/năm đến 8,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 2,9%/năm đến 7,4%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các hợp đồng tiền gửi có giá trị 5.392 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 5.371 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, nghĩa vụ bảo lãnh thuế hoặc 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 2026 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.

- (iii) Đây là các khoản tạm ứng cho các đối tác theo các hợp đồng BCC sẽ đáo hạn trong vòng 12 tháng tới, hưởng lãi suất 12%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	12.738.920	13.308.759
Phải thu từ bán hàng sản xuất và các hoạt động liên quan	7.126.664	12.630.416
Phải thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan	6.229.409	2.899.087
Phải thu từ dịch vụ tư vấn bán hàng và môi giới bất động sản	5.977.201	4.211.012
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	632.776	253.308
Phải thu từ cung cấp dịch vụ y tế và các dịch vụ liên quan	296.918	370.694
Phải thu khác	1.898.591	1.532.309
TỔNG CỘNG	34.900.479	35.205.585
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 36.2)</i>	2.927.193	8.557.530
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	31.973.286	26.648.055
Dài hạn		
Phải thu từ hoạt động tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan	978.577	-
Phải thu từ các hợp đồng cho thuê tài chính pin xe điện và các hoạt động liên quan	750.126	772.573
Phải thu khác	58.569	35.596
TỔNG CỘNG	1.787.272	808.169
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đối tác doanh nghiệp số 11</i>	978.577	-
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	808.695	808.169
Dự phòng phải thu khó đòi	(343.799)	(328.428)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trả trước cho người bán		
- Đối tác doanh nghiệp số 12 (*)	35.962.108	34.168.119
- Đối tác doanh nghiệp số 13 (*)	30.640.372	14.200.000
- Trả trước cho các nhà cung cấp khác	68.746.796	35.826.897
TỔNG CỘNG	135.349.276	84.195.016
Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi	(134.981)	(190.774)

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>		
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng (i)	93.419.917	91.118.012
Tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng BCC (ii)	15.169.974	10.760.333
Phải thu hợp đồng Xây dựng-Chuyển giao (iii)	10.079.466	10.079.466
Phải thu chi hộ	3.704.787	1.371.459
Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận theo hợp đồng BCC	1.933.386	2.758.317
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	999.959	1.681.456
Phải thu từ thanh lý hợp đồng đặt cọc	826.943	8.639.574
Phải thu khác	7.451.356	3.722.233
TỔNG CỘNG	133.585.788	130.130.850
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 36.2)</i>	<i>1.099.367</i>	<i>979.485</i>
<i>Phải thu Cá nhân số 2 (i)</i>	<i>40.340.000</i>	<i>42.340.000</i>
<i>Phải thu Cá nhân số 3 (i)</i>	<i>20.308.158</i>	<i>25.908.458</i>
<i>Phải thu Cá nhân số 4 (i)</i>	<i>15.388.099</i>	<i>15.706.074</i>
<i>Phải thu các đối tác khác</i>	<i>56.450.164</i>	<i>45.196.833</i>
Dài hạn		
Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính (iv)	24.354.577	92.706
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	2.133.162	3.013.970
Tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng BCC (ii)	1.190.258	356.581
Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	1.022.976	892.976
Phải thu khác	367.186	408.892
TỔNG CỘNG	29.068.159	4.765.125
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 36.2)</i>	<i>1.115.682</i>	<i>995.017</i>
<i>Phải thu Công ty VinFast Sản xuất</i>	<i>22.868.822</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu các đối tác khác</i>	<i>5.083.655</i>	<i>3.770.108</i>
Dự phòng phải thu khó đòi	(180.740)	(180.700)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản tạm ứng cho các cá nhân để thực hiện giải phóng mặt bằng cho các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các 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 36.1). Các khoản tạm ứng này dự kiến được quyết toán dựa trên tiến độ triển khai các dự án bất động sản của Tập đoàn.
- (ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản tạm ứng lợi nhuận dự kiến phân chia cho các đối tác theo hợp đồng BCC. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận vào chỉ tiêu Phải trả khác (Thuyết minh số 25).
- (iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 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 2026 chủ yếu bao gồm khoản phải thu liên quan đến giao dịch cho thuê tài chính với Công ty VinFast Sản xuất sau khi hoàn tất giao dịch chuyển nhượng (Thuyết minh số 4). Khoản phải thu được thu hồi theo lịch thanh toán định kỳ theo quy định trong hợp đồng thuê.

9. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối kỳ</i>		<i>Số đầu kỳ (Trình bày lại)</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	625.134	70.098	733.721	118.865
Các khoản phải thu khác	174.654	70.170	160.945	75.899
TỔNG CỘNG	799.788	140.268	894.666	194.764

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đã hoàn thành	8.700.984	(24.769)	10.937.155	(24.769)
Bất động sản để bán đang xây dựng	254.014.209	-	149.204.656	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây dựng	5.114.677	-	4.861.188	-
Nguyên vật liệu	5.899.726	(1.143.167)	22.424.221	(6.797.096)
Thành phẩm hàng tồn kho hoạt động sản xuất	9.308.568	(1.925.362)	16.313.494	(3.739.239)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động sản xuất	1.047.819	(365.043)	4.964.341	(895.054)
Hàng mua đang đi đường	3.598.076	(1.051.522)	3.828.780	(329.237)
Hàng tồn kho khác	1.593.239	(102.628)	931.797	(99.961)
TỔNG CỘNG	289.277.298	(4.612.491)	213.465.632	(11.885.356)

Số dư hàng tồn kho bất động sản của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm hàng tồn kho có thể sẽ được thu hồi trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán. Do số lượng, quy mô của các dự án phức hợp đang được Tập đoàn triển khai tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn chưa thu thập được đầy đủ các thông tin cần thiết để có thể đưa ra ước tính tin cậy, hợp lý về giá trị hàng tồn kho sẽ được thu hồi trong và trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán. Do đó, Công ty chưa thuyết minh các thông tin này trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ 57.387 tỷ VND được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay, trái phiếu và nghĩa vụ của Tập đoàn.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ 219 tỷ VND được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của một đối tác khác.

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	11.885.356	12.978.276
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	9.864.570	5.341.530
Trừ: Chuyển nhượng công ty con	(11.525.683)	-
Trừ: Sử dụng/hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(5.611.752)	(3.997.608)
Số cuối kỳ	4.612.491	14.322.198

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bán giao	3.096.576	2.801.186
Chi phí chờ phân bổ liên quan đến các khoản vay và trái phiếu	1.325.937	925.362
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	731.552	884.014
TỔNG CỘNG	5.154.065	4.610.562
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước	5.386.025	5.578.058
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.476.283	2.365.472
Chi phí sửa chữa lớn	231.621	211.977
Chi phí chờ phân bổ liên quan đến trái phiếu	83.578	200.470
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	900.970	797.813
TỔNG CỘNG	9.078.477	9.153.790

12. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
		<i>(Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	126.687.161	88.155.588
Tiền và các khoản tương đương tiền bị hạn chế sử dụng	1.202.156	1.315.681
TỔNG CỘNG	127.889.317	89.471.269
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc với các bên liên quan (Thuyết minh số 36.2)	25.200.000	-
Đặt cọc với Đối tác doanh nghiệp số 14	22.698.300	18.915.200
Đặt cọc với Đối tác doanh nghiệp số 15	20.176.800	16.814.000
Đặt cọc với Đối tác doanh nghiệp số 16	20.176.800	16.814.000
Đặt cọc với Đối tác doanh nghiệp số 17	20.460.500	17.307.900
Đặt cọc với bên khác	19.176.917	19.620.169
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	117.438.588	38.107.587
Đặt cọc cho mục đích thương mại	1.032.337	1.032.337
Tài sản khác	3.611	210.101
TỔNG CỘNG	118.474.536	39.350.025
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc với các bên liên quan (Thuyết minh số 36.2)	-	25.200.000
Đặt cọc với Đối tác doanh nghiệp số 2	87.827.000	-
Đặt cọc với các bên khác	30.647.536	14.150.025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu bao gồm:

- Khoản đặt cọc cho một bên liên quan (Thuyết minh số 36.2) và cho các đối tác khác, với tổng giá trị là 112.503 tỷ VND để đảm bảo ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh một số dự án bất động sản hoặc để nhận chuyển nhượng cổ phần/phần vốn góp của các đối tác này trong một số doanh nghiệp 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 36.1); và
- Khoản đặt cọc 2.043 tỷ VND cho các đối tác để nhận chuyển nhượng cổ phần trong một số doanh nghiệp bất động sản.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu bao gồm:

- Khoản đặt cọc cho các đối tác, với tổng giá trị là 94.539 tỷ VND để đảm bảo việc ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh trong một số dự án bất động sản.
- Khoản đặt cọc 15.996 tỷ VND cho các đối tác để nhận chuyển nhượng cổ phần trong một số doanh nghiệp bất động sản; và
- Khoản tài sản khác 5.597 tỷ VND liên quan đến quyền phát triển dự án của một công ty con trong một dự án bất động sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

						Đơn vị tính: triệu VND	
						Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:							
Số đầu kỳ						2.590.876	229.032.461
Mua trong kỳ						33.036	1.918.409
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 17)						11.445	14.845.209
Thanh lý, nhượng bán						(34.296)	(2.342.199)
Giảm do chuyển nhượng công ty con						(86.428)	(102.522.604)
Thay đổi khác						(72.349)	(1.460.338)
Số cuối kỳ	80.583.068	46.523.684	8.158.834	1.763.068	2.442.284		139.470.938
Trong đó:							
Đã khấu hao hết	885.708	6.312.126	392.924	382.271	539.761		8.512.790
Giá trị khấu hao lũy kế:							
Số đầu kỳ						2.167.428	70.118.303
Khấu hao trong kỳ						217.499	10.084.103
Thanh lý, nhượng bán						(29.512)	(1.169.483)
Giảm do chuyển nhượng công ty con						(82.195)	(37.602.856)
Thay đổi khác						(77.849)	(618.679)
Số cuối kỳ	15.528.906	19.992.849	2.320.787	773.475	2.195.371		40.811.388
Giá trị còn lại:							
Số đầu kỳ						423.448	158.914.158
Số cuối kỳ	82.272.989	70.052.009	5.596.091	569.621	423.448		158.914.158
	65.054.162	26.530.835	5.838.047	989.593	245.913		98.659.550

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là:

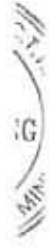
- ▶ 29.277 tỷ VND được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn;
- ▶ 6.154 tỷ VND được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của một đối tác khác;
- ▶ 4.391 tỷ VND được thế chấp để đảm bảo đồng thời cho nghĩa vụ vay của Tập đoàn và một bên liên quan của Tập đoàn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

					Đơn vị tính: triệu VND	
					Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ					2.521.813	69.353.838
Mua trong kỳ	604.462	5.230.603	60.996.960		7.369	125.928
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 17)	-	118.396	163			
Giảm do chuyển nhượng công ty con	874.200	50.094	2.103.630		2.559	3.030.483
Thay đổi khác	(192.347)	(1.807.593)	(56.495.531)		(203.246)	(58.506.370)
		(337.646)	(341.051)		(113.705)	(984.749)
Số cuối kỳ	1.286.315	3.253.854	6.264.171		2.214.790	13.019.130
Trong đó:						
Đã hao mòn hết	-	998.275	29.166		59.280	1.086.721
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu kỳ	196.460	3.516.508	28.600.126		707.890	33.020.984
Hao mòn trong kỳ	45.713	512.471	4.704.190		121.806	5.384.180
Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	(1.318.201)	(31.686.698)		(6.663)	(33.011.562)
Thay đổi khác	(88.746)	(456.964)	(251.311)		(54.613)	(851.634)
Số cuối kỳ	153.427	2.253.814	1.366.307		768.420	4.541.968
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	408.002	1.714.095	32.396.834		1.813.923	36.332.854
Số cuối kỳ	1.132.888	1.000.040	4.897.864		1.446.370	8.477.162



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	20.073.227	2.608.206	22.681.433
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 17)	204.246	11.200	215.446
Thay đổi khác	63.765	11.737	75.502
Số cuối kỳ	20.341.238	2.631.143	22.972.381
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	305.710	305.710
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu kỳ	1.868.571	1.459.242	3.327.813
Khấu hao trong kỳ	271.334	113.461	384.795
Thay đổi khác	(76.898)	75.635	(1.263)
Số cuối kỳ	2.063.007	1.648.338	3.711.345
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	18.204.656	1.148.964	19.353.620
Số cuối kỳ	18.278.231	982.805	19.261.036

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, bất động sản đầu tư có giá trị còn lại 1.700 tỷ VND được thế chấp 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, khu triển lãm, 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 2026, 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 29.2.

Thuyết minh chi tiết danh mục các Bất động sản đầu tư đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị Bất động sản đầu tư trở lên:

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Nguyên giá</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Nhà triển lãm Kim Quy	4.763.113	4.763.113

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là khoảng 2.376 tỷ VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: khoảng 1.153 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 11,05%/năm (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: 11,67%/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.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	131.774.981	113.358.029
Tăng trong kỳ	45.618.745	33.771.024
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 13)	(14.845.209)	(8.259.365)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình (Thuyết minh số 14)	(3.030.483)	(4.003.161)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 15)	(215.446)	-
Chuyển sang hàng tồn kho	(29.709.511)	(9.402.055)
Giảm do chuyển nhượng công ty con	(6.261.374)	(8.947)
Khác	(124.181)	(3.211.239)
Số cuối kỳ	123.207.522	122.244.286

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
Dự án	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự án Vinhomes Paradise Cần Giờ	16.037.770	10.153.186

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tài sản xây dựng cơ bản dở dang có giá trị ghi sổ là 17.925 tỷ VND được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay, trái phiếu và nghĩa vụ của Tập đoàn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết đồng thời là tỷ lệ sở hữu (%)		Trụ sở chính	Hoạt động chính
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ		
Công ty TNHH Connexion Việt Nam ("Connexion Việt Nam")	49,00	49,00	Lầu 6 và 7, Tòa nhà Me Linh Point, số 2, Đường Ngô Đức Kế, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh	Lập trình máy tính và cung cấp dịch vụ công nghệ thông tin
Công ty Cổ phần Genestory ("Công ty Genestory")	47,11	47,11	Tòa Symphony, Đường Chu Huy Mân, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Hà Nội	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	Số 77 phố Lê Hồng Phong, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Chăn nuôi gia súc
Công ty Cổ phần Quý đầu tư mạo hiểm VinVentures ("Công ty VinVentures")	28,00	28,00	Tòa Symphony, Đường Chu Huy Mân, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Hà Nội	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") (i)	-	49,00	Lô CN4-5, Khu công nghiệp Trung tâm lớn CN4, CN5, Khu kinh tế Vũng Áng, xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh	Sản xuất pin và ắc quy
Công ty TNHH Khai thác và Chế biến đá Tường Phú ("Công ty Tường Phú")	40,00	40,00	Tổ dân phố 13, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai	Khai thác khoáng sản
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	18,82	18,82	Tòa Symphony, Đường Chu Huy Mân, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Hà Nội	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")	27,76	27,76	Số nhà 22B, phố Hai Bà Trưng, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội	In ấn
Công ty VinTech	30,00	(*)	Số 7, Đường Bàng Láng 1, Khu Đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty VinTech là công ty con của Tập đoàn.

(i) Tháng 6 năm 2026, Tập đoàn mất quyền kiểm soát Công ty VinFast Sản xuất, dẫn việc Tập đoàn không còn nắm giữ khoản đầu tư trong công ty V-G (Thuyết minh số 4).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

18.1 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	Số đầu kỳ		Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết, liên doanh	Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	Số cuối kỳ		Đơn vị tính: triệu VND Giá trị hợp lý tại ngày 30 tháng 6 năm 2026
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi			Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Công ty Vincom Retail	37.074.987	34.396.964	526.735	-	9.094.520	-	12.189.880
Công ty V-G	6.911.195	6.766.255	(26.519)	(1.057.418)	1.083.937	-	(i)
Các công ty khác	43.986.162	41.163.219	4.221	-	259.515	263.736	(i)
TỔNG CỘNG	87.972.344	82.326.438	504.437	(1.057.418)	10.437.972	9.884.991	

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

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)		Đơn vị tính: triệu VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Đầu tư vào đơn vị khác	37.074.987	34.396.964	30.521.035	27.181.728	(3.339.307)
Đầu tư vào BCC (*)	6.911.195	6.766.255	13.969.410	13.969.410	-
TỔNG CỘNG	43.986.162	41.163.219	44.490.445	41.151.138	(3.339.307)

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản góp vốn vào các BCC với các bên liên quan cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng các trung tâm thương mại. Theo các thỏa thuận này, Tập đoàn không có quyền kiểm soát/đồng kiểm soát BCC.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ					
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (triệu VND)	Dự phòng (triệu VND)	Giá trị hợp lý (triệu VND)
Công ty Cổ phần VinEnergio Holding ("Công ty VinEnergio Holding") (i)	19,04	19,04	15.185.385	-	(*)	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đường sắt cao tốc VinSpeed	10,00	10,00	4.500.000	-	(*)	10,00	10,00	4.500.000	-	(*)
Công ty Cổ phần VYHT	19,93	19,93	2.836.345	-	(*)	19,93	19,93	2.836.345	-	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển NVY Việt Nam	19,91	19,91	2.326.779	-	(*)	19,91	19,91	2.326.779	-	(*)
Công ty Cổ phần GSM VN Holding ("Công ty GSM VN Holding") (ii)	5,01	5,01	2.170.000	(777.167)	(*)	-	-	-	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV2 Việt Nam	19,73	19,73	2.081.434	-	(*)	19,73	19,73	2.081.434	-	(*)
Hợp đồng đầu tư (iii)	-	-	1.971.132	(867.862)	(*)	-	-	1.958.365	(867.862)	(*)
Prologium Holdings Ltd.	2,29	2,29	1.314.300	-	(*)	2,29	2,29	1.303.850	-	(*)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MV1 Việt Nam	19,83	19,83	1.142.387	-	(*)	19,83	19,83	2.593.324	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam	19,82	19,82	614.958	-	(*)	19,82	19,82	614.958	-	(*)
Công ty Cổ phần Di chuyển Xanh và Thông minh GSM ("Công ty GSM") (ii)	0,98	0,98	530.000	(189.483)	(*)	5,00	5,00	1.775.000	(760.751)	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông	9,62	9,62	521.072	(521.072)	(*)	9,62	9,62	521.072	(521.072)	(*)
Hối phiếu nhận nợ (iv)	-	-	458.239	-	(*)	-	-	2.076.411	-	(*)
Công ty Cổ phần Năng lượng VinEnergio ("Công ty VinEnergio") (i)	-	-	-	-	(*)	19,00	19,00	5.383.650	-	(*)
Các khoản đầu tư dài hạn khác	-	-	1.422.936	(322.419)	(*)	-	-	2.549.847	(1.189.622)	(*)
TỔNG CỘNG			37.074.967	(2.678.003)				30.521.035	(3.339.307)	

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

102/AM/01/2026

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

- (i) Trong giai đoạn sáu tháng đầu năm 2026, Công ty đã tăng vốn góp vào Công ty VinEnergio với giá trị 9.802 tỷ VND (với tỉ lệ sở hữu không thay đổi). Sau đó, Công ty đã góp vốn vào Công ty VinEnergio Holding bằng khoản đầu tư vào Công ty VinEnergio. Sau các giao dịch này, Công ty không còn khoản đầu tư vào Công ty VinEnergio và năm giữ khoản đầu tư vào Công ty VinEnergio Holding với giá trị 15.185 tỷ VND. Khoản đầu tư của Công ty vào Công ty VinEnergio Holding bao gồm 683.342.334 cổ phiếu phổ thông với tỉ lệ biểu quyết 19,04% và 835.196.186 cổ phiếu ưu đãi không có quyền biểu quyết.
- (ii) Trong giai đoạn sáu tháng đầu năm 2026, Công ty đã tăng vốn góp vào Công ty GSM với giá trị 200 tỷ VND (với tỉ lệ sở hữu không thay đổi). Đồng thời, Công ty cũng nhận chuyển nhượng 0,45% tỉ lệ sở hữu trong Công ty GSM với giá chuyển nhượng là 195 tỷ VND. Sau đó, Công ty đã góp vốn vào Công ty GSM VN Holding bằng khoản đầu tư vào Công ty GSM. Sau các giao dịch này, Công ty năm giữ khoản đầu tư vào Công ty GSM VN Holding với giá trị 2.170 tỷ VND. Khoản đầu tư vào Công ty GSM VN Holding bao gồm 97.650.000 cổ phiếu phổ thông với tỉ lệ biểu quyết 5,01% và 119.350.000 cổ phiếu ưu đãi không có quyền biểu quyết. Trong tháng 6 năm 2026, Công ty tiếp tục góp vốn vào Công ty GSM với tổng giá trị 530 tỷ VND, bao gồm 53.000.000 cổ phiếu phổ thông với tỉ lệ biểu quyết 0,98%.
- (iii) Trong tháng 10 năm 2023, Tập đoàn đã ký hợp đồng đầu tư với một ngân hàng nước ngoài. Theo đó, 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.
- (iv) Trong tháng 4 năm 2026, Tập đoàn đã thực hiện tất toán trước hạn một phần khoản đầu tư vào hồi phiếu nhận nợ do ngân hàng nước ngoài phát hành và ghi nhận khoản lãi từ giao dịch này với giá trị khoảng 2.975 tỷ đồng (*Thuyết minh số 29.3*).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**18.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Dài hạn	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ (Trình bày lại)			Đơn vị tính: triệu VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	
Cho vay (i)							
- Đối tác doanh nghiệp số 2	2.020.578	2.020.578	-	1.546.164	1.546.164	-	-
- Đối tác doanh nghiệp số 1	2.000.000	2.000.000	-	-	-	-	-
- Các khoản cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 36.4)	9.700	9.700	-	500.000	500.000	-	-
- Các khoản cho vay dài hạn khác	10.878	10.878	-	13.010	13.010	-	-
				1.033.154	1.033.154	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn (ii)	356.486	356.486	-	368.150	368.150	-	-
- Central Bank of India	339.139	339.139	-	349.119	349.119	-	-
- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn khác	17.347	17.347	-	19.031	19.031	-	-
TỔNG CỘNG	2.377.064	2.377.064	-	1.914.314	1.914.314	-	-

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu bao gồm các khoản cho vay sẽ đáo hạn trong tháng 7 năm 2027, hưởng lãi suất 12%/năm.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu bao gồm khoản tiền gửi 339 tỷ VND, lãi suất 6,25%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 349 tỷ, lãi suất 6,25%/năm), được thế chấp tại một ngân hàng để bảo lãnh cho các khoản vay của Tập đoàn tại ngân hàng này đến năm 2034.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. 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	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ	2.892.377	1.077.557	623.933	8.960.014
Giảm trong kỳ	-	-	-	(58.539)
Số cuối kỳ	2.892.377	1.077.557	623.933	8.901.475
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu kỳ	532.077	198.225	114.778	5.004.020
Phân bổ trong kỳ	143.312	53.391	30.915	277.799
Giảm trong kỳ	-	-	-	(38.769)
Số cuối kỳ	675.389	251.616	145.693	5.243.050
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	2.360.300	879.332	509.155	3.955.994
Số cuối kỳ	2.216.988	825.941	478.240	3.658.425

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**20.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả cho người bán	36.210.728	57.785.917
- Đối tác doanh nghiệp số 18	-	13.007.219
- Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 36.2)	189.763	874.602
- Phải trả các nhà cung cấp khác	36.020.965	43.904.096
TỔNG CỘNG	36.210.728	57.785.917

20.2 Phải trả người bán dài hạn

Đây là khoản phải trả dài hạn liên quan đến các hợp đồng mua xe điện từ Công ty VinFast Sản xuất sau khi hoàn tất giao dịch chuyển nhượng (Thuyết minh số 4). Các khoản phải trả này chịu lãi trả chậm theo thỏa thuận hợp đồng.

20.3 Người mua trả tiền trước

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Trả tiền trước cho hoạt động chuyển nhượng bất động sản (i)	143.653.727	113.102.153
Trả tiền trước cho các hợp đồng xây dựng và các dịch vụ liên quan (ii)	31.939.396	22.968.484
Trả tiền trước cho hoạt động mua xe	2.092.114	1.987.256
Trả tiền trước khác	1.324.730	1.461.519
TỔNG CỘNG	179.009.967	139.519.412
Trong đó:		
<i>Trả tiền trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 36.2)</i>	<i>1.184.412</i>	<i>1.184.412</i>
<i>Trả tiền trước từ Đối tác doanh nghiệp số 19</i>	<i>19.809.513</i>	<i>-</i>
<i>Trả tiền trước từ bên khác</i>	<i>158.016.042</i>	<i>138.335.000</i>
Dài hạn		
Trả tiền trước cho các hợp đồng xây dựng và các dịch vụ liên quan (ii)	2.876.667	949.876
Trả tiền trước khác	4.768	-
TỔNG CỘNG	2.881.435	949.876
Trong đó:		
<i>Trả tiền trước từ Đối tác doanh nghiệp số 12</i>	<i>2.876.667</i>	<i>-</i>
<i>Trả tiền trước từ bên khác</i>	<i>4.768</i>	<i>949.876</i>
(i) Bao gồm số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua 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.		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (Trình bày lại)</i>
Phải trả cổ tức của một công ty con (i)	6.974.474	-
Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận khác	8.708	8.218
TỔNG CỘNG	6.983.182	8.218

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm khoản cổ tức phải trả của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Vinhomes"), công ty con của Tập đoàn. Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty Vinhomes số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ-VHM tháng 4 năm 2026, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế lũy kế năm 2025 của Công ty Vinhomes để chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 60% vốn điều lệ.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải nộp/cần trừ/thay đổi khác trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Phải nộp ngắn hạn				
Thuế giá trị gia tăng	5.173.348	9.863.847	(10.469.654)	4.567.541
Thuế tiêu thụ đặc biệt	2.177.447	(2.156.970)	(5.638)	14.839
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.236.501	13.609.137	(11.494.001)	13.351.637
Thuế thu nhập cá nhân	510.210	1.550.874	(1.508.048)	553.036
Tiền sử dụng đất, thuê đất	13.880.502	92.687.410	(63.590.090)	42.977.822
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	2.147.240	1.482.606	(2.441.367)	1.188.479
TỔNG CỘNG	35.125.248	117.036.904	(89.508.798)	62.653.354
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải thu trong kỳ</i>	<i>Số đã cần trừ trong kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Phải thu ngắn hạn				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	75.770	125.209	(20.726)	180.253
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	191.005	30.863	(39.313)	182.555
TỔNG CỘNG	266.775	156.072	(60.039)	362.808

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (Trình bày lại)</i>
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 bán giao	72.118.599	73.243.068
Chi phí bán hàng trích trước (i)	7.977.954	15.161.890
Chi phí lãi cọc và lãi vay trích trước	3.735.288	3.830.336
Các khoản chi phí phải trả khác	9.393.919	6.418.102
TỔNG CỘNG	93.225.760	98.653.396
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 36.2)</i>	<i>209.080</i>	<i>289.755</i>
<i>Chi phí phải trả cho các đối tác khác</i>	<i>93.016.680</i>	<i>98.363.641</i>
Dài hạn		
Chi phí bán hàng trích trước (i)	1.051.619	2.625.420
Các khoản chi phí phải trả khác	996.828	247.967
TỔNG CỘNG	2.048.447	2.873.387
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 36.2)</i>	<i>706.706</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí phải trả cho các đối tác khác</i>	<i>1.341.741</i>	<i>2.873.387</i>

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 1.272 tỷ VND chủ yếu sẽ được thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc V-Green ("Công ty V-Green") và các công ty con, là bên liên quan của Tập đoàn, thực hiện cung cấp dịch vụ trạm sạc cho khách hàng mua xe điện.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ giáo dục	3.070.215	3.353.801
Khoản hỗ trợ có điều kiện (*)	2.108.132	2.105.783
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khách sạn và giải trí	248.572	400.409
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	285.435	233.167
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	937.790	961.755
TỔNG CỘNG	6.650.144	7.054.915
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	879.912	3.805.452
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	421.053	436.466
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	134.079	210.895
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	668.142	579.270
TỔNG CỘNG	2.593.385	5.522.282

(*) Đây là khoản trợ cấp nhận bởi một công ty con. Khoản trợ cấp này sẽ có thể phải hoàn lại nếu 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	120.975.386	53.790.199
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản (ii)	42.206.937	41.134.809
Phải trả từ chia sẻ lợi nhuận và các khoản khác liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	10.555.179	10.143.393
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	2.752.922	2.839.256
Quỹ bảo trì căn hộ	2.482.896	2.273.528
Phải trả theo Thư tín dụng	57.110	3.984.711
Phải trả khác	8.336.253	8.344.888
TỔNG CỘNG	187.366.683	122.510.784
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 36.2)</i>	<i>7.685.000</i>	<i>2.969.693</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các đối tác khác</i>	<i>179.681.683</i>	<i>119.541.091</i>
Dài hạn		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (iii)	111.399.968	107.880.521
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản (ii)	10.577.268	10.577.268
Phải trả khác	889.547	4.627.941
TỔNG CỘNG	122.866.783	123.085.730
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 36.2)</i>	<i>30.507.073</i>	<i>29.397.339</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các đối tác khác</i>	<i>92.359.710</i>	<i>93.688.391</i>

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 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 liên quan đến các dự án bất động sản của Tập đoàn.
- (ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 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 việc chuyển nhượng các dự án bất động sản của Tập đoàn.
- (iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là các khoản nhận đặt cọc, nhận góp vốn từ các đối tác, bao gồm 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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Thuyết minh	Số đầu kỳ (Trình bày lại)		Số phát sinh trong kỳ		Đơn vị tính: triệu VND	
		Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)		Tăng		Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
						Số cuối kỳ	
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn							
Vay ngắn hạn	26.1	68.191.514		88.255.351	(89.295.051)	67.151.814	
- Vay hạn mức tín dụng		68.191.514		88.247.351	(89.295.051)	67.143.814	
- Vay ngắn hạn khác		-		8.000	-	8.000	
Vay dài hạn đến hạn trả	26.4	18.463.680		19.167.870	(12.199.483)	25.432.067	
Trái phiếu ngắn hạn	26.2	12.721.783		9.222.189	(4.304.225)	17.639.747	
Trái phiếu hoán đổi ngắn hạn	26.3	3.081.207		78.992	(3.160.199)	-	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	26.5	26.580.081		20.937.537	(22.044.375)	25.473.243	
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả		107.902		7.084	(52.506)	62.480	
TỔNG CỘNG		129.146.167		137.669.023	(131.055.839)	135.759.351	
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn							
Vay dài hạn	26.4	127.043.464		35.828.808	(49.423.949)	113.448.323	
Trái phiếu dài hạn	26.5	82.279.936		56.770.611	(32.479.054)	106.571.493	
Nợ thuê tài chính dài hạn		31.465		7.335	(7.422)	31.378	
TỔNG CỘNG		209.354.865		92.606.754	(81.910.425)	220.051.194	

Trong đó, đối tượng có số dư chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư các khoản vay ngắn hạn như sau:

Vay ngắn hạn	Số đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)		Tăng	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	20.428.720		18.536.096	(24.382.641)	14.582.175	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

26.1 Vay ngắn hạn

Các khoản vay ngắn hạn được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối kỳ		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	14.582.175	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 4 năm 2027	(ii)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND, EUR	5.531.684	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	3.660.277	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 6 năm 2027	(ii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	8.447.184	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 6 năm 2027	(ii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	3.272.284	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027	(ii)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	VND	6.041.528	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027	(ii)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	VND	4.037.740	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	1.948.357	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026	(ii)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	3.020.000	Tháng 5 năm 2027	(ii)
Mizuho Bank, Ltd.	USD	1.314.775	Tháng 11 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	VND	1.419.301	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027	(ii)
Citibank N.A.	USD	1.840.020	Tháng 4 năm 2027	(ii)
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	VND	5.957.400	Từ tháng 4 năm 2027 đến tháng 5 năm 2027	(ii)
Ngân hàng Bank of China (HongKong) Limited – Chi nhánh Hồ Chí Minh	VND	1.007.877	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 10 năm 2026	(i)
Standard Chartered Bank, Singapore	INR, USD	2.173.051	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026	(ii)
Ngân hàng Malaysian Banking Berhad	VND, USD	511.399	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 11 năm 2026	(i)
Ngân hàng TMCP Bắc Á	VND	2.279.221	Từ tháng 1 năm 2027 đến tháng 4 năm 2027	(ii)

ĐÃ CHẤM DẤU VÀ CHỮ KÝ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

26.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

Bên cho vay	Số cuối kỳ		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	99.541	Từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 12 năm 2026	(ii)
Một số đối tác doanh nghiệp khác	VND	8.000	Từ tháng 9 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027	(i)
TÓNG CỘNG		67.151.814		

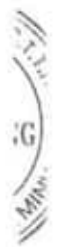
Lãi suất các khoản vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 được trình bày như sau:

Khoản vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ từ 7,5%/năm đến 16%/năm Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 7%/năm đến 14,7%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ từ 6,5%/năm đến 9%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	EUR	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ 14%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ từ 6,28%/năm đến 7,25%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ 6,5%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	INR	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ 5,83%/năm Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ 7,05%/năm

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

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản vay ngắn hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- ▶ Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 10); tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 13); bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 15); chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 17);
- ▶ Số dư của một số tài khoản tiền gửi và tài khoản doanh thu mở tại ngân hàng thương mại của công ty con;
- ▶ Bảo lãnh thanh toán của Chủ tịch Hội đồng Quản trị;
- ▶ Thư tín dụng dự phòng phát hành bởi một số ngân hàng thương mại;
- ▶ Một số cổ phiếu của một số công ty con và một 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; và
- ▶ Một số tài sản của một số công ty liên kết của Tập đoàn.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

26.2 Trái phiếu ngắn hạn

Đơn vị tư vấn phát hành/Đơn vị ủy thác	Số cuối kỳ		Thời điểm phát hành và kỳ hạn trả gốc	Số lượng trái phiếu phát hành tại thời điểm phát hành	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND				
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 1") (i)	USD	196.430	Phát hành tháng 11 năm 2023. Trả gốc tháng 11 năm 2028.	1.250	Lãi suất cố định 10%/năm	(*)
	USD	8.388.052	Phát hành tháng 12 năm 2025. Trả gốc tháng 12 năm 2030.	1.625	Lãi suất cố định 5,5%/năm	(*)
	USD	9.055.265	Phát hành tháng 4 năm 2026. Trả gốc tháng 4 năm 2031.	1.750	Lãi suất cố định 5,5%/năm	(*)
TỔNG CỘNG		17.639.747				
Trong đó:						
Chi phí phát hành		309.562				

(*) Các khoản trái phiếu này không có tài sản đảm bảo.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

26.2 Trái phiếu ngắn hạn (tiếp theo)

- (i) Trái chủ nắm giữ khoản trái phiếu này có quyền hoàn đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Vinhomes"), 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. Kể từ tháng 12 năm 2023, trái chủ có quyền hoàn đổi trái phiếu thành cổ phiếu của Công ty Vinhomes tại bất kỳ thời điểm nào trong kỳ hạn hoàn đổi và từ tháng 11 năm 2026, trái chủ có quyền yêu cầu Tập đoàn 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 Tập đoàn đã thực hiện mua lại trước hạn 39,2 triệu USD gốc trái phiếu và thực hiện hoàn đổi thành cổ phiếu cho một nhóm trái chủ với giá trị gốc trái phiếu là 124,8 triệu USD. Trong tháng 7 năm 2026, Tập đoàn đã nhận được thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu từ một nhóm trái chủ cho giá trị gốc trái phiếu còn lại. Tập đoàn đã lựa chọn phương án thanh toán phần gốc trái phiếu này bằng cổ phiếu của Công ty Vinhomes.

- (ii) Trái chủ nắm giữ khoản trái phiếu này có quyền hoàn đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl"), 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. Kể từ tháng 1 năm 2026, trái chủ có quyền hoàn đổi trái phiếu thành cổ phiếu của Công ty Vinpearl tại bất kỳ thời điểm nào trong kỳ hạn hoàn đổi và kể từ tháng 12 năm 2028 có quyền yêu cầu Tập đoàn mua lại trái phiếu theo các điều khoản quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

- (iii) Trái chủ nắm giữ khoản trái phiếu này có quyền hoàn đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl"), 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. Kể từ tháng 5 năm 2026, trái chủ có quyền hoàn đổi trái phiếu thành cổ phiếu của Công ty Vinpearl tại bất kỳ thời điểm nào trong kỳ hạn hoàn đổi và kể từ tháng 7 năm 2028 có quyền yêu cầu Tập đoàn mua lại khoản trái phiếu này theo các điều khoản quy định tại các văn kiện trái phiếu có liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**26.3 Trái phiếu hoán đổi ngắn hạn**

Trái phiếu hoán đổi số 4 có giá trị là 150 triệu đô la Mỹ ("Trái phiếu hoán đổi số 4") được phát hành trong tháng 8 năm 2024 với thời hạn 5 năm. Tổng số lượng trái phiếu phát hành tại thời điểm phát hành là 750 trái phiếu với mệnh giá 200 nghìn đô la Mỹ một trái phiếu. 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 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 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 kỳ, Tập đoàn đã thực hiện mua lại trước hạn 2,4 triệu USD gốc trái phiếu theo giá trị trên sàn giao dịch. Đồng thời, Tập đoàn đã thực hiện quyền thanh toán bằng tiền (theo thị giá cổ phiếu Công ty) đối với thông báo yêu cầu hoán đổi thành cổ phiếu từ một nhóm trái chủ, với tổng giá trị gốc trái phiếu yêu cầu hoán đổi là 12,6 triệu USD. Đối với giá trị gốc trái phiếu còn lại 105,4 triệu USD, Tập đoàn đã lựa chọn phương án thanh toán phần gốc trái phiếu này bằng cổ phiếu của Công ty theo mức giá thực hiện nêu trên.

Chi tiết số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

		Thay đổi trong kỳ			Đơn vị tính: USD	
	Số đầu kỳ	Phát hành thêm	Đã hoán đổi thành cổ phiếu	Mua lại trái phiếu	Số cuối kỳ	
Trái phiếu hoán đổi số 4	120.400.000	-	(105.400.000)	(15.000.000)	-	
Đơn vị tính: triệu VND						
					Kỳ này	Kỳ trước
Giá trị trái phiếu hoán đổi					2.887.894	3.631.150
Cơ cấu vốn chủ sở hữu					-	-
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu					2.887.894	3.631.150
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ lũy kế						
Số đầu kỳ					56.359	9.024
Số tăng trong kỳ					78.991	13.781
Số cuối kỳ					135.350	22.805
Cộng: Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối kỳ					55.273	152.625
Trừ: Thực hiện mua lại trước hạn và thực hiện quyền hoán đổi theo thông báo từ trái chủ					(3.078.517)	-
Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối kỳ					-	3.806.580

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

26.4 Vay dài hạn

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

Bên cho vay/Thu xếp tín dụng	Số cuối kỳ		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	16.936.012	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 7 năm 2032	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND	2.574.428		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	3.341.394	Tháng 12 năm 2027	(ii)
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	6.862.624	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 4 năm 2031	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND	492.500		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	1.427.256	Từ tháng 1 năm 2027 đến tháng 5 năm 2045	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND	5.621		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	1.577.647	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 4 năm 2036	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND	154.470		
Công ty Tài chính Tổng hợp Cổ phần Điện lực	VND	1.000.000	Tháng 12 năm 2027	(ii)
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh	VND	2.844.654	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 12 năm 2035	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND	104.573		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	1.065.394	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 11 năm 2033	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND	346.100		
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	238.826	Từ tháng 9 năm 2026 đến tháng 9 năm 2030	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND	62.930		
Ngân hàng Woori Bank, Singapore Branch	USD	1.573.704	Tháng 10 năm 2028	(ii)
Ngân hàng Central Bank of India	INR	3.753.199	Từ tháng 9 năm 2027 đến tháng 12 năm 2034	(ii)
Cargill Financial Services	USD	3.344.681	Tháng 7 năm 2028	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1	USD	4.880.236	Tháng 12 năm 2026	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	4.880.236		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2	USD	5.040.653	Từ tháng 10 năm 2027 đến tháng 10 năm 2030	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 3	USD	6.500.240	Từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 5 năm 2029	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	1.866.306		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 4	USD	2.598.133	Từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 11 năm 2028	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	461.486		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

26.4 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	Số cuối kỳ		Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ	Triệu VND		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 5	VND	379.493	Từ tháng 11 năm 2026 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 6	USD	3.828.168	Từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 4 năm 2031	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	USD	788.865		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 7	VND	21.400.000	Từ tháng 8 năm 2027 đến tháng 7 năm 2030	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 8	VND	19.500.000	Từ tháng 10 năm 2027 đến tháng 9 năm 2030	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 9	USD	3.846.079	Từ tháng 9 năm 2027 đến tháng 9 năm 2028	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 10	USD	2.581.234	Tháng 9 năm 2027	(ii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 11	IDR	1.314.094	Từ tháng 9 năm 2026 đến tháng 4 năm 2032	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	IDR	34.660		
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 12	USD	5.256.219	Tháng 4 năm 2032	(ii)
Một số đối tác doanh nghiệp (*)	VND	17.790.550	Từ tháng 12 năm 2026 đến tháng 8 năm 2027	(i)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	VND	13.593.550		
TỔNG CỘNG		138.880.390		
Trong đó: chi phí phát hành		1.123.582		
Trong đó:				
Vay dài hạn		113.448.323		
Vay dài hạn đến hạn trả		25.432.067		

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản vay đối tác doanh nghiệp bao gồm một số khoản vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 36.3)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**26.4 Vay dài hạn** (tiếp theo)

Lãi suất các khoản vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 được trình bày như sau:

<i>Khoản vay</i>	<i>Nguyên tệ</i>	<i>Lãi suất</i>
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 6,1%/năm đến 14,5%/năm
Khoản vay không có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ từ 11%/năm đến 12%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và không có hợp đồng hoán đổi lãi suất	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 4,86%/năm đến 7,75%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo và có lãi suất thả nổi được hoán đổi thành lãi suất cố định (đồng thời có tỷ giá giao dịch cố định) theo hợp đồng hoán đổi	USD	Lãi suất cố định theo hợp đồng hoán đổi, lãi suất trong kỳ từ 7,85%/năm đến 9,40%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	IDR	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ 8,46%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	INR	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 10,43%/năm đến 11,45%/năm

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

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản vay dài hạn này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- ▶ Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 10), tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 13), bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 15), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 17);
- ▶ 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.
- ▶ Bảo lãnh thanh toán của ngân hàng thương mại;
- ▶ Một số hợp đồng tiền gửi của một số cá nhân tại ngân hàng tại Việt Nam;
- ▶ Một số hợp đồng tiền gửi của Công ty và công ty con tại ngân hàng tại Việt Nam;
- ▶ Thư tín dụng dự phòng mở tại ngân hàng thương mại tại Việt Nam;
- ▶ Một số cổ phiếu, phần vốn góp của một số công ty con và một công ty liên kết được nắm giữ bởi Công ty, một số công ty con và bên liên quan; một số cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi một bên liên quan của Tập đoàn;
- ▶ Tài sản của một công ty liên kết của Tập đoàn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

26.5 Trái phiếu dài hạn

Đơn vị tư vấn phát hành	Nguyên tệ	Số cuối kỳ		Thời điểm phát hành và kỳ hạn trả gốc	Số lượng trái phiếu phát hành tại thời điểm phát hành	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
			Triệu VND				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	VND	65.282.474		Phát hành từ tháng 11 năm 2021 đến tháng 6 năm 2026. Trả gốc từ tháng 8 năm 2026 đến tháng 8 năm 2029.	21.538.900	Bao gồm: (a) Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,875%/năm đến 15,24%/năm (b) Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ từ 11%/năm đến 12%/năm	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	VND	7.971.312		Phát hành từ tháng 1 năm 2024 đến tháng 3 năm 2027.	40.040.000	Bao gồm: (a) Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ 9,7%/năm (b) Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ 12%/năm	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	VND	735.472		Phát hành từ tháng 9 năm 2023. Trả gốc tháng 9 năm 2026.	7.364.300	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 9,175%/năm đến 9,7%/năm	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	VND	19.427.489		Phát hành từ tháng 4 năm 2025 đến tháng 12 năm 2027.	200.000	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ 12,5%/năm	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	VND	9.809.172		Phát hành từ tháng 5 năm 2026 đến tháng 6 năm 2028.	80.000	Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ 12,5%/năm	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank	VND	7.884.528		Phát hành từ tháng 9 năm 2025 đến tháng 6 năm 2029.	210.000	Bao gồm: (a) Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ 12%/năm (b) Lãi suất cố định, lãi suất trong kỳ 11%/năm	(ii)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Ngắn hạn				
Dự phòng cho chương trình cam kết giá trị còn lại của xe điện	270.082	745.095	(30.115)	985.062
Dự phòng chi phí bảo hành (i)	7.106.656	1.698.661	(8.295.703)	509.614
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn (ii)	685.747	14.231	(479.025)	220.953
Dự phòng trợ cấp thôi việc	206.718	8.499	(77.479)	137.738
Dự phòng chi phí bồi thường hợp đồng	1.330.492	161.330	(1.491.822)	-
Dự phòng phải trả khác	697.361	31.260	(508.552)	220.069
TỔNG CỘNG	10.297.056	2.659.076	(10.882.696)	2.073.436
Dài hạn				
Dự phòng cho chương trình cam kết giá trị còn lại của xe điện	1.673.598	588.367	(528.801)	1.733.164
Dự phòng chi phí bảo hành (i)	15.442.562	10.647.905	(24.518.399)	1.572.068
Dự phòng cho hợp đồng có rủi ro lớn (ii)	3.109.363	60.304	(1.129.511)	2.040.156
Dự phòng phải trả khác	151.755	37.789	(9.911)	179.633
TỔNG CỘNG	20.377.278	11.334.365	(26.186.622)	5.525.021

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu bao gồm dự phòng chi phí bảo hành xe và các sản phẩm có liên quan ("sản phẩm xe") đã bán được Tập đoàn sản xuất tại các nhà máy ở nước ngoài. Sau khi hoàn tất giao dịch chuyển nhượng Công ty VinFast Sản Xuất (Thuyết minh số 4), dự phòng bảo hành cho sản phẩm xe được sản xuất, lắp ráp bởi Công ty VinFast Sản Xuất được chuyển giao cho công ty này.
- (ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Chênh lệch tỷ giá hối đổi	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
Đơn vị tính: triệu VND									
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025									
Số đầu kỳ	38.785.833	40.308.020	15.306.530	(1.344.123)	(235.621)	107.845	44.468.350	16.437.647	153.834.481
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	6.037.854	(1.498.052)	4.539.802
- Chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	-	-	43.116	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	-	46.004	-	-	-	-	554.998	996.083	1.597.085
- Cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(1.881.488)	(1.881.488)
- Tặng/(giảm) khác	-	-	-	-	317.940	10.000	(8.675)	239.629	558.894
Số cuối kỳ	38.785.833	40.354.024	15.306.530	(1.344.123)	82.319	117.845	51.052.527	14.336.935	158.691.890

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	Đơn vị tính: triệu VND	
								Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026									
Số đầu kỳ	77.334.919	2.037.169	15.306.530	(1.344.123)	(163.385)	117.845	54.277.387	3.922.593	151.488.935
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	15.987.971	4.917.000	20.904.971
- Chuyển nhượng công ty con (i)	-	-	-	-	-	-	(1.331.462)	27.028	(483.975)
- 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 (ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Cổ tức chia bởi công ty con cho cổ đông không kiểm soát (iii)	-	2.226.711	-	-	-	-	3.219.331	19.092.016	24.538.058
- Hoán đổi trái phiếu chuyển đổi với cổ phiếu quỹ (iv)	-	-	-	-	-	-	-	(7.377.120)	(7.377.120)
- Tặng/(giảm) khác	-	1.706.508	-	629.410	-	-	-	-	2.335.918
	-	-	-	-	176.560	10.000	(7.170)	83.428	262.818
Số cuối kỳ	77.334.919	5.970.388	15.306.530	(714.713)	833.634	127.845	72.146.057	20.664.945	191.669.605

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm 3.669 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)

- (i) Giao dịch chuyển nhượng công ty con của Tập đoàn chủ yếu bao gồm giao dịch chuyển nhượng cổ phần trong Công ty VinTech và Công ty VinFast Sản xuất cho một số đối tác và các bên liên quan (Thuyết minh số 4).
- (ii) Chủ yếu bao gồm ảnh hưởng của các giao dịch sau:
- ▶ Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát thông qua đợt phát hành riêng lẻ cổ phiếu ưu đãi cổ tức và có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại Công ty Vinpearl.
 - ▶ Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát bằng cổ phiếu ưu đãi cổ tức tại Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam ("Công ty Đại học Berjaya").
 - ▶ Ảnh hưởng của việc Tập đoàn thay đổi tỷ lệ lợi ích trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Hướng Dương ("Công ty Hướng Dương"), Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding ("Công ty VMC Holding"), và Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart ("Công ty Vinsmart").
 - ▶ Ảnh hưởng của việc hoán đổi khoản Trái phiếu hoán đổi số 1 thành cổ phần phổ thông của Công ty Vinhomes và dẫn đến thay đổi tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong Công ty con này (Thuyết minh số 26.2).
- (iii) Chủ yếu bao gồm cổ tức bằng tiền cho các cổ đông không kiểm soát theo Nghị quyết đã được Đại hội đồng Cổ đông của Công ty Vinhomes thông qua trong tháng 4 năm 2026.
- (iv) Trong kỳ, Công ty Vinpearl đã chuyển giao 105.221.003 cổ phiếu phổ thông của Công ty do công ty con này nắm giữ cho các trái chủ để thực hiện hoán đổi với trái phiếu của công ty con này phát hành.

28.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Vốn góp của chủ sở hữu	77.334.919	77.334.919
Thặng dư vốn cổ phần	5.970.388	2.037.169
Cổ phiếu mua lại của chính mình	(714.713)	(1.344.123)
TỔNG CỘNG	82.590.594	78.027.965

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**28.3 Các giao dịch về vốn góp của các chủ sở hữu**

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	77.334.919	38.785.833
Số cuối kỳ	77.334.919	38.785.833

28.4 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Cổ phiếu đăng ký phát hành	7.733.491.896	7.733.491.896
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.733.491.896	7.733.491.896
Cổ phiếu phổ thông	7.706.031.024	7.706.031.024
Cổ phiếu ưu đãi	27.460.872	27.460.872
Cổ phiếu đang lưu hành (*)	7.733.491.896	7.733.491.896
Cổ phiếu phổ thông	7.706.031.024	7.706.031.024
Cổ phiếu ưu đãi	27.460.872	27.460.872

(*) Bao gồm 102.069.961 cổ phiếu phổ thông (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 207.290.964 cổ phiếu) đang được nắm giữ bởi các công ty con được ghi nhận trong chỉ tiêu Cổ phiếu mua lại của chính mình (Thuyết minh số 28.1 và Thuyết minh số 28.2).

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 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 6 năm 2026, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 21/2026/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, toàn bộ 27.460.872 cổ phiếu ưu đãi thuộc sở hữu của một số nhà đầu tư đã được chuyển đổi sang 56.155.405 cổ phiếu phổ thông trong tháng 7 năm 2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. DOANH THU**29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Đơn vị tính: triệu VND

	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Tổng doanh thu	221.968.415	128.855.882
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	127.186.720	69.032.736
Doanh thu hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan	61.192.893	32.981.140
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan	12.655.455	4.950.523
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	7.213.817	5.280.464
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	3.635.399	3.204.392
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tư vấn bán hàng và môi giới bất động sản	3.151.388	7.553.547
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	2.925.415	2.498.585
Doanh thu khác	4.007.328	3.354.495
Các khoản giảm trừ doanh thu	(48.005)	(17.248)
Doanh thu thuần	221.920.410	128.838.634
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	127.186.720	69.032.736
Doanh thu hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan	61.179.292	32.972.276
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan	12.655.455	4.950.523
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	7.179.413	5.272.080
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	3.635.399	3.204.392
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tư vấn bán hàng và môi giới bất động sản	3.151.388	7.553.547
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	2.925.415	2.498.585
Doanh thu khác	4.007.328	3.354.495
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên liên quan	6.097.256	6.928.298
Doanh thu đối với các bên khác	215.823.154	121.910.336

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. DOANH THU (tiếp theo)**29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** (tiếp theo)

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

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>		
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	1.867.414	270.054
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	10.788.041	4.664.963
TỔNG CỘNG	12.655.455	4.935.017
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối kỳ	21.028.648	16.974.858

29.2 Doanh thu và chi phí liên quan đến cho thuê BĐSĐT

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>		
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i> <i>(Trình bày lại)</i>
Thu nhập cho thuê BĐSĐT	601.100	516.295
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các BĐSĐT tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(371.257)	(191.975)

29.3 Doanh thu hoạt động tài chính

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>		
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i> <i>(Trình bày lại)</i>
Lãi từ chuyển nhượng công ty con và thanh lý các khoản đầu tư tài chính	17.409.047	2.171.713
Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.460.183	327.260
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và các khoản đặt cọc	2.626.957	3.414.523
Lãi chênh lệch tỷ giá	601.027	158.896
Doanh thu hoạt động tài chính khác	188.016	329.183
TỔNG CỘNG	25.285.230	6.401.575

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước (Trình bày lại)</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	50.915.465	37.071.298
Giá vốn hoạt động sản xuất và các hoạt động liên quan	87.868.304	44.331.706
Giá vốn cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng và các dịch vụ liên quan	11.480.504	4.106.884
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	4.789.555	4.072.498
Giá vốn cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	3.118.708	2.463.725
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn bán hàng và môi giới bất động sản	2.251.882	4.598.438
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	2.505.056	2.074.019
Giá vốn khác	3.557.253	2.976.510
TỔNG CỘNG	166.486.727	101.695.078

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước (Trình bày lại)</i>
Chi phí lãi vay	16.183.331	12.650.399
Chi phí từ mua lại trái phiếu hoán đổi (i)	3.125.525	-
Chi phí phát hành	1.604.590	1.066.159
Chi phí lãi cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	1.447.590	997.324
Lỗ chênh lệch tỷ giá	853.648	1.887.031
Trích lập dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư	501.040	485.594
Chi phí tài chính khác	4.957.504	7.143.221
TỔNG CỘNG	28.673.228	24.229.728

(i) Đây là chi phí phát sinh khi thực hiện mua lại các khoản trái phiếu hoán đổi (*Thuyết minh số 26.2*).

(ii) 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.

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>		
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước (Trình bày lại)</i>
Chi phí bán hàng		
- Chi phí dự phòng bảo hành	12.051.087	3.970.257
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.046.266	2.872.401
- Chi phí hỗ trợ bán hàng	2.481.523	1.040.671
- Chi phí nhân viên bán hàng	1.635.924	1.339.461
- Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định	118.459	261.250
- Chi phí bán hàng khác	1.172.652	297.729
TỔNG CỘNG	21.505.911	9.781.769
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên quản lý	3.566.583	2.489.522
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.203.851	1.710.052
- Chi phí nghiên cứu và phát triển	1.149.467	2.241.722
- Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	857.168	810.744
- Trích lập dự phòng	433.134	373.325
- Chi phí hỗ trợ và từ thiện	358.875	352.352
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.390.553	748.372
TỔNG CỘNG	9.959.631	8.726.089

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước (Trình bày lại)</i>
Thu nhập khác	14.680.052	23.515.981
Thu nhập từ tài trợ (i)	12.531.674	23.011.492
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	1.699.919	47.474
Thu nhập khác	448.459	457.015
Chi phí khác	1.364.541	3.859.537
Các khoản phạt	667.670	1.542.182
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán và xóa sổ tài sản cố định	416.856	2.164.792
Chi phí khác	280.015	152.563
LỢI NHUẬN KHÁC	13.315.511	19.656.444

- (i) Thu nhập từ tài trợ chủ yếu bao gồm các khoản tài trợ không hoàn lại từ Chủ tịch Hội đồng quản trị cho Công ty VinFast Sản xuất (trước thời điểm chuyển nhượng), Công ty VinFast Việt Nam và Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast.

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	152.184.998	49.442.411
Chi phí nguyên vật liệu	50.946.843	30.005.224
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.765.213	15.912.503
Chi phí nhân công	21.370.972	15.031.309
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	16.450.049	12.993.342
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	37.497.209	18.974.784
TỔNG CỘNG	289.215.284	142.359.573

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. 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 Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 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.

35.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	13.844.631	6.100.240
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(349.511)	518.881
TỔNG CỘNG	13.495.120	6.619.121

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**35.1 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:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	34.400.091	11.158.923
Thuế TNDN tính theo thuế suất 20%	6.880.018	2.231.785
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận liên quan đến lỗ thuế của các công ty trong Tập đoàn	5.124.714	2.363.542
Doanh thu chưa thực hiện từ bảo hành mở rộng và chi phí bảo hành không được trừ	1.752.490	558.118
Chi phí lãi vay không được trừ	1.226.190	2.513.858
Chi phí/(hoàn nhập) ảnh hưởng dự phòng đầu tư vào công ty con	375.470	(907.271)
Điều chỉnh lãi/lỗ phát sinh trên báo cáo hợp nhất từ các giao dịch chuyển nhượng vốn	(2.265.209)	(173.291)
Lỗ kỳ trước chuyển sang	(3.386.962)	(1.792.644)
Các khoản khác	3.788.409	1.825.024
Chi phí thuế TNDN	13.495.120	6.619.121

35.2 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.3 Thuế TNDN hoãn lại

	Đơn vị tính: triệu VND		
	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ		Kỳ trước
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Kỳ này
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	1.026.705	904.584	122.121
Chênh lệch tạm thời từ lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	240.969	340.527	(71.943)
Chênh lệch tạm thời từ dự phòng chi phí phải trả	254.211	282.005	(27.794)
Chênh lệch tạm thời từ đánh giá lại tài sản khi mua/sáp nhập công ty con	55.915	53.973	1.942
Các khoản khác	170.558	209.800	(39.242)
			1.058
			88.805
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	(1.477.655)	(1.537.788)	60.133
Chênh lệch tạm thời từ lỗ chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	(852.218)	(798.291)	(53.927)
Các khoản khác	(1.388.217)	(33.946)	358.221
			(291.221)
			189.082
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(1.969.732)	(579.136)	
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			349.511
			(518.881)

Trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa

niên độ

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

1.748.358

(3.718.090)

(1.969.732)

1.790.889

(2.370.025)

(579.136)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**35.4 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 2026, tổng giá trị các khoản lỗ lũy kế là 120.460 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 120.524 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 2026, tổng giá trị các khoản lỗ lũy kế là 51.603 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 36.009 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 cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 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 8 năm 2025, Chính phủ ban hành Nghị định 236/2025/NĐ-CP ("Nghị định 236") quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 107/2023/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Quốc hội ("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 ("Thuế tối thiểu toàn cầu").

Dựa trên thông tin tài chính của các Đơn vị hợp thành cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn đã đánh giá nghĩa vụ thuế TNDN bổ sung theo quy định hiện hành và tham khảo các hướng dẫn, thông lệ quốc tế có liên quan. Theo kết quả đánh giá, Tập đoàn không phát sinh chi phí thuế TNDN bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu. Tập đoàn sẽ tiếp tục theo dõi các thay đổi của pháp luật (nếu có) và đánh giá tác động cũng như có điều chỉnh phù hợp trong các kỳ báo cáo tiếp theo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Tập đoàn trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

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

36.1 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 kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
			<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch Tập đoàn	Tài trợ cho công ty con của Tập đoàn	12.500.000	23.000.000
		Chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	586.208	-
		Nhận chuyển nhượng cổ phần trong Công ty GSM (Thuyết minh số 18.2)	195.000	-
Quý Thiện Tâm	Chịu sự kiểm soát chung	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	49.931	21.584
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	98.139	91.152
		Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	73.348	65.274
Công ty GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.029.459	4.918.490
		Chi phí hỗ trợ bán hàng	268.357	-
		Góp vốn	730.000	-
Công ty GSM VN Holding	Chịu sự kiểm soát chung	Lãi phạt chậm trả	23.426	97.716
		Góp vốn bằng cổ phần sở hữu trong Công ty GSM (Thuyết minh số 18.2)	2.170.000	-
Công ty VinEnergó	Chịu sự kiểm soát chung	Góp vốn	9.801.735	1.900.000
		Doanh thu từ bán hàng	204.957	-
Công ty VinEnergó Holding	Chịu sự kiểm soát chung	Góp vốn bằng cổ phần sở hữu trong Công ty VinEnergó (Thuyết minh số 18.2)	15.185.385	-
		Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	7.685.000	-
Công ty V-Green	Chịu sự kiểm soát chung	Chi phí trạm sạc liên quan đến chương trình miễn phí trạm sạc cho khách hàng mua xe điện	2.264.026	590.297
		Phải thu từ chi hộ	580.056	1.045.519
		Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	136.019	112.279
		Thu nhập từ thanh lý pin	59.005	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**36.1 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 kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Lãi cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	1.255.048	817.631
		Lợi nhuận chia sẻ hợp đồng hợp tác đầu tư	72.501	68.720
		Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	47.727	-
		Chi phí thuê tài sản đảm bảo	16.736	97.938
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail ("Công ty Vận hành Vincom Retail")	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	665.001	-
		Lãi từ chuyển nhượng khoản khoản đầu tư vào BCC	427.664	12.955
		Chi phí đi thuê trung tâm thương mại	362.750	361.664
		Lãi cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	214.360	225.998
		Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	135.966	-
		Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	130.000	-
		Lợi nhuận chia sẻ từ hợp đồng hợp tác đầu tư	61.983	76.957
		Góp vốn	-	125.444
Green and Smart Mobility Philippines ("Công ty GSM Philippines")	Chịu sự kiểm soát chung	Doanh thu từ bán hàng	349.533	198.292
		Chi phí hỗ trợ bán hàng	78.735	-
PT. XanhSM Green and Smart Mobility Indonesia ("Công ty GSM Indonesia")	Chịu sự kiểm soát chung	Doanh thu từ bán hàng	70.316	491.075
		Chi phí hỗ trợ bán hàng	393.795	-
Công ty V-G (i)	Công ty liên doanh	Mua hàng hóa (*)	2.986.265	1.871.110
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đường sắt cao tốc VinSpeed	Chịu sự kiểm soát chung	Góp vốn	-	1.500.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Green Future ("Công ty Green Future") (ii)	Chịu sự kiểm soát chung	Doanh thu từ bán hàng	-	1.121.304
Đối tác doanh nghiệp số 20 (iii)	Cổ đông lớn của Công ty con	Phải trả cổ tức	-	987.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**36.1 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 kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa ("Công ty Suối Hoa") (iv)	Công ty liên kết đến tháng 9 năm 2025	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	-	257.899
Đối tác doanh nghiệp số 6	Cổ đông lớn của công ty con	Đi vay	-	197.000

(i) Không còn là công ty liên doanh của Tập đoàn từ tháng 6 năm 2026.

(ii) Đã sáp nhập vào Công ty GSM từ tháng 3 năm 2026.

(iii) Không còn là bên liên quan của Tập đoàn từ tháng 12 năm 2025.

(iv) Đã sáp nhập vào Công ty Vận hành Vincom Retail từ tháng 9 năm 2025.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một số khoản nợ phải thu, tạm ứng, đặt cọc của Tập đoàn đang được đảm bảo bởi 876 triệu cổ phiếu của Công ty VinFast Auto và 112 triệu cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi một số bên liên quan cùng chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn.

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

Ngoài các giao dịch bán hàng đã được ghi nhận doanh thu như trình bày ở trên, trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn còn phát sinh một số giao dịch bán hàng chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu với Nhóm Công ty GSM.

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. Ngoài ra, theo thỏa thuận nguyên tắc mua bán xe giữa Công ty VinFast Auto và Công ty GSM, Công ty VinFast Auto và các công ty con đồng ý bán và Công ty GSM đồng ý mua khoảng 1 triệu xe ô tô điện và 4 triệu xe máy điện từ năm 2026 đến năm 2030 bao gồm các khoản ưu đãi và chiết khấu thương mại theo thỏa thuận hợp đồng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, ngoại trừ các khoản đi vay và cho vay có lãi suất được trình bày ở Thuyết minh số 36.3 và Thuyết minh số 36.4, các khoản phải thu, phải trả không có lãi và sẽ được thanh toán bằng tiền hoặc cần trừ công nợ. 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 2025: 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**36.2 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ bán hàng	1.593.845	2.671.536
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ	255.988	161.231
Công ty V-Green	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ bán hàng	493.443	-
		Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh	82.010	67.074
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	140.686	78.222
Công ty V-G (i)	Công ty liên doanh	Phải thu từ hợp đồng xây dựng	140.534	140.534
Công ty GSM Indonesia	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ bán hàng	-	3.296.711
Công ty GSM Philippines	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ bán hàng	-	1.755.032
Công ty Green Future (v)	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ bán hàng và hoạt động khác	-	170.954
Bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	220.687	216.236
			2.927.193	8.557.530
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty V-Green	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu từ chi hộ	442.138	164.495
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	344.439	321.863
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	134.011	219.893
Bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	178.779	273.234
			1.099.367	979.485

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**36.2 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>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (Trình bày lại)</i>
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư	1.022.976	892.976
		Phải thu khác	-	9.335
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ hợp đồng cho thuê tài chính	92.706	92.706
			1.115.682	995.017
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 18.2)				
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Đầu tư vào BCC	3.791.065	5.481.683
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Đầu tư vào BCC	3.120.130	3.092.727
			6.911.195	8.574.410
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12)				
Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	25.200.000	-
			25.200.000	-
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 12)				
Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	-	25.200.000
			-	25.200.000
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)				
Công ty V-Green	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả liên quan đến cung cấp dịch vụ	90.253	508.425
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải trả liên quan đến cung cấp dịch vụ	73.371	199.784
Công ty GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả liên quan đến cung cấp dịch vụ	21.481	81.413
Công ty Green Future	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả liên quan đến cung cấp dịch vụ	-	64.332
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải trả liên quan đến cung cấp dịch vụ	4.658	20.648
			189.763	874.602

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**36.2 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	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 20.3)				
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận tiền trả trước cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	1.184.412	1.184.412
			1.184.412	1.184.412
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 23)				
Đối tác doanh nghiệp số 6	Cổ đông lớn của công ty con	Chi phí lãi vay phải trả	209.080	156.955
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Chi phí lãi cọc phải trả	-	111.089
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Chi phí lãi cọc phải trả	-	21.711
			209.080	289.755
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 23)				
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Chi phí lãi cọc phải trả	530.288	-
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Chi phí lãi cọc phải trả	176.418	-
			706.706	-
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)				
Công ty V-Green	Chịu sự kiểm soát chung	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	7.685.000	-
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	899.641
Công ty Vận Hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	2.054.318
			-	15.734
			7.685.000	2.969.693

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**36.2 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	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 25)				
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án bất động sản	10,383.168	10.383.168
		Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	11.042.615	10,597.883
Công ty Vận hành Vincom Retail	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	8.887.190	8.222.188
Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án bất động sản	194.100	194.100
			30.507.073	29.397.339

36.3 Các khoản đi vay và lãi đi vay với các bên liên quan (Thuyết minh số 26)

Các khoản đi vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2026:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối kỳ Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn %/năm	Tài sản đảm bảo
Vay ngắn hạn					
Đối tác doanh nghiệp số 6	Cổ đông lớn của công ty con	908.000	11 - 12%	Tháng 1 năm 2027	Không
		908.000			

Các khoản đi vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số đầu kỳ Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn %/năm	Tài sản đảm bảo
Vay dài hạn					
Đối tác doanh nghiệp số 6	Cổ đông lớn của công ty con	938.000	11 - 12%	Tháng 1 năm 2027	Không
		938.000			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**36.4 Các khoản cho vay các bên liên quan** (Thuyết minh số 6.2 và thuyết minh số 18.3)

Các khoản cho vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2026:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối kỳ Triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn %/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Cho vay ngắn hạn					
Công ty Genestory	Công ty liên kết	11.000	12%	Tháng 6 năm 2027	Không
Công ty Connexion	Công ty liên kết	10.000	12%	Tháng 2 năm 2027	Không
Công ty VinTech (*)	Công ty liên kết	579.436			
		600.436			
Cho vay dài hạn					
Công ty Vintech	Công ty liên kết	9.700	12%	Tháng 8 năm 2027	Không
		9.700			

Các khoản cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số đầu kỳ Triệu VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn %/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Cho vay dài hạn					
Công ty Connexion	Công ty liên kết	13.010	12%	Tháng 2 năm 2027	Không
		13.010			

(*) Đây là khoản lãi vay ngắn hạn phải thu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**36.5 Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

		Đơn vị tính: triệu VND	
	Chức danh	Kỳ này	Kỳ trước
Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	-	-
Bà Phạm Thúy Hằng	Phó Chủ tịch	3.269	1.490
Bà Phạm Thu Hương	Phó Chủ tịch	2.832	1.490
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó Chủ tịch	-	-
Ông Nguyễn Việt Quang	Phó Chủ tịch	3.145	1.985
Ông Adil Ahmad	Thành viên độc lập	657	645
Ông Chin Michael Jaewuk	Thành viên độc lập	657	645
Ông Ronaldo Dy-Liacco Ibasco	Thành viên độc lập	657	645
TỔNG CỘNG		11.217	6.900

(*) Chỉ bao gồm phần thủ 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	
	Chức danh	Kỳ này	Kỳ trước
Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	12.579	7.942
Các thành viên quản lý khác		33.394	22.419
TỔNG CỘNG		45.973	30.361

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

		Đơn vị tính: triệu VND	
	Chức danh	Kỳ này	Kỳ trước
Ông Nguyễn Thế Anh	Trưởng ban	1.836	2.105
Các thành viên Ban kiểm soát khác		485	465
TỔNG CỘNG		2.321	2.570

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. 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:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	15.987.971	6.037.854
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi lũy kế phát sinh trong kỳ báo cáo (*)	(632.602)	-
Thu nhập của công ty con là doanh nghiệp xã hội không được phân phối cho chủ sở hữu (Thuyết minh số 28.1)	(398.196)	(312.477)
Khoản chênh lệch lớn hơn giữa giá trị hợp lý của khoản thanh toán cho người sở hữu với giá trị ghi sổ của cổ phiếu ưu đãi (*)	(166.783)	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	14.790.390	5.725.377
Ảnh hưởng suy giảm do cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	(836)	-
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	14.789.554	5.725.377

	<i>Đơn vị tính: cổ phiếu</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước (Trình bày lại)</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu mua lại của chính mình) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.552.761.973	7.440.032.158
Ảnh hưởng suy giảm do: <i>Cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi</i>	56.155.405	114.862.761
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu mua lại của chính mình) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	7.608.917.378	7.554.894.919

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước (Trình bày lại)</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.958	770
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.944	758

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 đã được điều chỉnh giảm do cổ tức cổ phiếu ưu đãi lũy kế phát sinh trong kỳ báo cáo và việc mua lại một phần Cổ phiếu ưu đãi loại A của một công ty con. Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế được ước tính dựa trên số cổ tức dự kiến sẽ được chi trả cho Cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi tại ngày báo cáo.

Khoản trái phiếu hoán đổi số 1, trái phiếu hoán đổi số 2 và khoản trái phiếu hoán đổi số 3 (*Thuyết minh số 26.2*) 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.

Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu mua lại của chính mình) để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu kỳ trước được trình bày lại do điều chỉnh hồi tố từ sự kiện phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu trong năm 2025.

38. 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 liên quan đến thỏa thuận 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 và các doanh nghiệp sở hữu các dự án bất động sản để nhận lợi ích của các đối tác trong các dự án bất động sản này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản cam kết còn lại mà Tập đoàn phải chi trả theo các thỏa thuận này là 163.619 tỷ VND.

Cam kết liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh chia sẻ lợi nhuận cho đối tác

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.

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 2026, khoản cam kết còn lại mà Tập đoàn phải chi trả theo các hợp đồng này là 504 tỷ VND.

Công ty đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi của nhóm Công ty GSM và nhóm Công ty VinEnergio với một số cá nhân liên quan, tương ứng dự kiến khoảng 30% vốn điều lệ của một số Công ty trong nhóm Công ty GSM và khoảng 16% vốn điều lệ của một số Công ty trong nhóm Công ty VinEnergio.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)***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, 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 2026 là 130.007 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 145.116 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	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dưới 1 năm	1.490.717	1.457.788
Trên 1 đến 5 năm	3.975.562	3.878.246
Trên 5 năm	2.509.989	2.689.939
TỔNG CỘNG	7.976.268	8.025.973

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 chia sẻ lợi nhuận tính bằng 15% doanh thu và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận của các bên. 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 Cổ phần Tập đoàn V-Green về việc hợp tác kinh doanh hệ thống trạm sạc xe điện, Tập đoàn sẽ được nhận phần chia sẻ lợi nhuận từ 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.

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, chủ yếu là thuê đất và thuê văn phòng, với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này như sau:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dưới 1 năm	1.342.831	2.014.435
Trên 1 đến 5 năm	4.019.880	4.426.333
Trên 5 năm	26.279.709	21.333.533
TỔNG CỘNG	31.642.420	27.774.301

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)***Cam kết thuê tài chính trong đó Tập đoàn là bên cho thuê***

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn cho thuê pin xe điện và nhà xưởng 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:

		Số cuối kỳ		Đơn vị tính: triệu VND		
				Số đầu kỳ		
		Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán	
<i>Phải thu cho thuê tài chính ngắn hạn</i>						
Dưới 1 năm	1.044.996	2.878.163	1.028.649	59.652	10.836	48.816
<i>Phải thu cho thuê tài chính dài hạn</i>						
Trên 1 - 5 năm	6.349.904	14.139.503	4.302.154	238.475	68.432	170.043
Trên 5 năm	285.372.775	250.151.132	20.268.074	102.223	29.063	73.160
TỔNG CỘNG	292.767.675	267.168.798	25.598.877	400.350	108.331	292.019

Các cam kết và nợ tiềm tàng khác***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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

38. 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 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 và một số ngân hàng cho các khách hàng này vay để thanh toán tiền mua bất động sản. 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 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 về việc cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự cho khách hàng mua biệt thự tại các dự án bất động sản của Công ty Vinpearl. Theo đó, khách hàng được chủ đầu tư cam kết thanh toán phần thu nhập cho thuê tối thiểu đối với các bất động sản này trong vòng 10 năm đầu tiên kể từ ngày bàn giao.

Nợ tiềm tàng liên quan đến vụ kiện tại Mỹ

Trong tháng 5 năm 2026, Bang North Carolina ("Bang") đã khởi kiện VinFast Manufacturing US, LLC ("Công ty VinFast Mỹ") và Công ty liên quan đến khu đất thuộc Dự án Nhà máy VinFast tại Mỹ ("Khu đất"). Trong đơn kiện, Bang cho rằng một số nghĩa vụ theo các thỏa thuận đã ký kết giữa các bên không được thực hiện đầy đủ và yêu cầu Tòa án áp dụng các biện pháp khắc phục, bao gồm việc cho phép Bang thực hiện quyền mua lại Khu đất và yêu cầu Công ty VinFast Mỹ hoàn trả một số khoản tiền mà Bang đã trả hoặc hỗ trợ trước đây liên quan đến Dự án này.

Tập đoàn đang tích cực làm việc với các cố vấn pháp lý độc lập để phản hồi các cáo buộc nêu trên. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, kết quả cuối cùng của vụ việc vẫn chưa thể xác định được do đó, Tập đoàn chưa ghi nhận bất kỳ khoản dự phòng nào liên quan đến vụ kiện này trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Nợ tiềm tàng phát sinh từ giao dịch tách và chuyển nhượng Công ty VinFast Sản xuất

Liên quan đến giao dịch tách và chuyển nhượng Công ty VinFast Sản xuất được trình bày tại Thuyết minh số 4, tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn vẫn duy trì một số nghĩa vụ và cam kết phát sinh từ các thỏa thuận được ký kết trước thời điểm chuyển nhượng. Các nghĩa vụ này bao gồm việc sử dụng một số tài sản của Tập đoàn làm tài sản bảo đảm và việc bảo lãnh cho một số khoản vay, trái phiếu của Công ty VinFast Sản xuất. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tổng dư nợ các khoản vay, trái phiếu của Công ty VinFast Sản xuất được bảo đảm bằng tài sản của Tập đoàn và được Tập đoàn bảo lãnh là khoảng 67.256 tỷ VND. Nghĩa vụ của Tập đoàn sẽ chấm dứt theo từng khoản vay, trái phiếu khi Tập đoàn hoàn tất việc giải chấp tài sản đảm bảo và chấm dứt thỏa thuận bảo lãnh hoặc khi Công ty VinFast Sản xuất hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ vay, trái phiếu này. Ngoài ra, Công ty VinFast Việt Nam cũng có các cam kết theo các quy định pháp luật hiện hành đối với giao dịch chia tách doanh nghiệp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

39. 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 thuê 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.

Bộ phận theo khu vực địa lý của Tập đoàn được xác định theo vị trí của khách hàng. Doanh thu bộ phận bán hàng ra bên ngoài theo khu vực địa lý được thuyết minh dựa trên vị trí của khách hàng. Tổng giá trị còn lại của tài sản bộ phận được thuyết minh theo vị trí của tài sản. Tổng chi phí đã phát sinh trong năm để mua tài sản cố định – tài sản bộ phận dự kiến sẽ sử dụng nhiều hơn một niên độ (TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình và các tài sản dài hạn khác) được thuyết minh theo vị trí của tài sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

39.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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 2026 và cho kỳ kế toán 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
	127.186.720	7.179.413	2.925.415	3.635.399	61.179.292	19.814.171	-	221.920.410
	-	31.038	96.808	490	769.784	4.863.491	(5.761.611)	-
Tổng doanh thu thuần	127.186.720	7.210.451	3.022.223	3.635.889	61.949.076	24.677.662	(5.761.611)	221.920.410
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	295.657	1.959.513	352.321	279.743	12.180.742	1.382.073	-	16.450.049
Phân được chia từ (lỗ)/lãi của công ty liên kết và liên doanh	-	-	-	-	(26.519)	530.956	-	504.437
Thu nhập/(lỗ) thuần trước thuế theo bộ phận	75.550.002	1.103.208	(705.863)	113.351	(50.119.570)	1.456.546	513.489	27.911.163
Thu nhập thuần không phân bổ								6.488.928
Tài sản và công nợ								
Tài sản theo bộ phận	1.006.643.185	82.433.515	11.835.248	33.123.763	89.273.258	149.579.735	(197.831.505)	1.175.057.199
Tài sản không phân bổ								134.289.283
Nợ phải trả theo bộ phận	547.152.962	10.526.806	2.377.164	5.317.925	71.134.139	274.913.233	(197.831.505)	713.590.724
Nợ phải trả không phân bổ								404.086.153
Các thông tin bộ phận khác								
Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh	-	-	-	-	-	9.884.991	-	9.884.991
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong kỳ	7.669.212	7.052.130	856.685	2.537.017	22.199.324	7.419.658	-	47.734.026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

39.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí, lợi nhuận của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 2025 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 (Trình bày lại)	69.032.736	5.272.080	2.498.585	3.204.392	32.972.276	15.858.565	-	128.838.634
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	49.487	71.779	-	85.482	3.869.157	(4.075.905)	-
Tổng doanh thu thuần (Trình bày lại)	69.032.736	5.321.567	2.570.364	3.204.392	33.057.758	19.727.722	(4.075.905)	128.838.634
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	173.997	1.938.088	317.745	255.469	9.212.029	1.095.014	-	12.993.342
Phân được chia từ (lỗ)/lãi của công ty liên kết và liên doanh	-	-	-	-	(138.622)	449.305	-	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	743.100.224	77.372.760	10.674.104	22.846.863	216.216.081	102.502.680	(135.508.261)	1.037.204.451
Tài sản không phân bổ								81.418.174
Nợ phải trả theo bộ phận	425.246.116	10.162.556	2.362.814	5.367.361	98.791.708	182.839.940	(135.508.261)	589.262.234
Nợ phải trả không phân bổ								377.871.456
Các thông tin bộ phận khác								
Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh	-	-	-	-	1.083.937	9.354.035	-	10.437.972
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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

39.2 Bộ phận theo khu vực địa lý

Thông tin về doanh thu, tài sản và chi phí hình thành tài sản cố định của bộ phận theo khu vực địa lý của Tập đoàn như sau:

	Việt Nam	Khu vực khác	Điều chỉnh và loại trừ	Đơn vị tính: triệu VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026				
Doanh thu thuần	217.411.577	4.508.833	-	221.920.410
Doanh thu thuần cho bên thứ ba				
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	4.565.002	301.100	(4.866.102)	-
Tổng doanh thu thuần	221.976.579	4.809.933	(4.866.102)	221.920.410
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong kỳ	45.011.942	2.722.084	-	47.734.026
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026				
Tài sản theo bộ phận	1.131.871.433	43.225.600	(39.834)	1.175.057.199
Tài sản không phân bổ				134.289.283
Tổng tài sản				1.309.346.482
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Doanh thu thuần	125.840.745	2.997.889	-	128.838.634
Doanh thu thuần cho bên thứ ba				
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	6.260.630	177.745	(6.438.375)	-
Tổng doanh thu thuần	132.101.375	3.175.634	(6.438.375)	128.838.634
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong kỳ	36.853.580	457.824	-	37.311.404
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Tài sản theo bộ phận	1.032.216.936	39.279.883	(34.292.368)	1.037.204.451
Tài sản không phân bổ				81.418.174
Tổng tài sản				1.118.622.625

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

40. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Số lượng từng loại ngoại tệ tính theo nguyên tệ:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngoại tệ các loại:		
- Rupiah Indonesia	180.095.081.916	212.572.498.698
- Rupee Ấn Độ	2.333.788.703	4.052.045.541
- Peso Philippine	1.103.165.452	65.741.148
- Tenge Kazakhstan	251.103.013	-
- Đô la Mỹ	89.303.584	147.458.258
- Đô la Canada	5.117.250	7.498.575
- Won Hàn Quốc	2.222.000	2.580.000
- Euro	1.826.418	12.590.952
- Bath Thái	1.225.689	1.399.239
- Đô la Úc	147.437	664.940
- Đô la Singapore	62.484	1.757.967
- Bảng Anh	43.359	44.351
- Yên Nhật	162	238.000
- Peso Mexico	4	-
- Rúp Nga	-	15.253
- Dirham UAE	-	1.170.418

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 436 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 436 tỷ VND)

THA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

41. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng (*Thuyết minh số 3.1*) trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: Triệu VND

Khoản mục	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số đầu kỳ (được trình bày lại)
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT			
Tiền	35.989.397	(546.678)	35.442.719
Các khoản tương đương tiền	37.552.845	(769.003)	36.783.842
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	8.254.830	18.474.606	26.729.436
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(96.192)	(96.192)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	35.747.342	(541.757)	35.205.585
Phải thu về cho vay ngắn hạn	8.438.394	(8.438.394)	-
Phải thu ngắn hạn khác	139.625.305	(9.494.455)	130.130.850
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(796.094)	96.192	(699.902)
Tài sản ngắn hạn khác	88.155.588	1.315.681	89.471.269
Phải thu về cho vay dài hạn	1.546.164	(1.546.164)	-
Phải thu dài hạn khác	18.734.535	(13.969.410)	4.765.125
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	30.521.035	13.969.410	44.490.445
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	368.150	1.546.164	1.914.314
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	8.218	8.218
Chi phí phải trả ngắn hạn	98.844.756	(191.360)	98.653.396
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	4.949.132	2.105.783	7.054.915
Phải trả ngắn hạn khác	124.433.425	(1.922.641)	122.510.784
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	114.000.484	15.145.683	129.146.167
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	221.419.341	(12.064.476)	209.354.865
Trái phiếu hoán đổi	3.081.207	(3.081.207)	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

41. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99 (tiếp theo)

<i>Khoản mục</i>	<i>Kỳ trước (đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Kỳ trước (được trình bày lại)</i>
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	130.493.086	(1.637.204)	128.855.882
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	130.475.838	(1.637.204)	128.838.634
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	107.855.345	(6.160.267)	101.695.078
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.620.493	4.523.063	27.143.556
Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	384.250	384.250
Doanh thu hoạt động tài chính	6.388.620	12.955	6.401.575
Chi phí tài chính	19.520.736	4.708.992	24.229.728
Chi phí bán hàng	10.119.948	(338.179)	9.781.769
Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.684.680	41.409	8.726.089
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh	(9.005.567)	508.046	(8.497.521)
Thu nhập khác	24.042.668	(526.687)	23.515.981
Chi phí khác	3.878.178	(18.641)	3.859.537
Lợi nhuận khác	20.164.490	(508.046)	19.656.444

Đơn vị tính: Triệu VND

<i>Khoản mục</i>	<i>Kỳ trước (đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Kỳ trước (được trình bày lại)</i>
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Lãi từ hoạt động đầu tư và tài chính	(2.119.146)	(835.182)	(2.954.328)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	42.858.932	(835.182)	42.023.750
Tăng các khoản phải thu	2.146.534	1.415.569	3.562.103
Chi phí đi vay đã trả	(12.085.142)	(1.623.551)	(13.708.693)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	70.748.727	(1.043.164)	69.705.563
Tiền thu từ đi vay	130.466.811	1.623.551	132.090.362
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	53.903.711	1.623.551	55.527.262
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	31.618.565	580.387	32.198.952
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	42.582.366	(3.035.970)	39.546.396
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	74.759.825	(2.455.583)	72.304.242

CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	98.615.286	995.076	99.610.362
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	31.851.525	628.475	32.480.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

42. 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 2026, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vinhomes đã thay mặt Hội đồng Quản trị ban hành Quyết định về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền chi trả cổ tức năm 2025 bằng cổ phiếu. Tỷ lệ thực hiện quyền 1:1 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1 cổ phần được nhận cổ tức bằng 1 cổ phần). Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá dự kiến là 41.074 tỷ VND.

Trong tháng 7 năm 2026, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Nam Tráng Cát ("Công ty Nam Tráng Cát") cho một số đối tác. Sau giao dịch, Công ty Nam Tráng Cát không còn là công ty con của Tập đoàn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

42. 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.

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP**KẾ TOÁN TRƯỞNG****NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Văn Thị Hải Hà



Nguyễn Thị Thu Hiền



Nguyễn Việt Quang

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026

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	71,70	71,70	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản ▶ Cho thuê văn phòng, căn hộ và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản ▶ Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng
2	Công ty Cổ phần Sản giao dịch Bất động sản Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	97,85	69,92	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 Hà Nội	100,00	71,62	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	100,00	71,62	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty Đầu tư Sinh Thái	100,00	71,52	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	71,08	Tầng 2 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Ocean Park, 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	49,94	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	98,33	70,40	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 2026 (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	32,16	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	100,00	71,70	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	47,64	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	71,46	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	71,63	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	71,66	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	71,18	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	71,18	Dự án Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast, Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, TP. Hải Phòng, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Vinhomes Hà Tĩnh	Công ty KCN Vinhomes Hà Tĩnh	100,00	71,56	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Sơn Thái	Công ty Sơn Thái	99,99	71,62	Số 65 Đường Hải Phòng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, 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 2026 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
19	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty VinCons	100,00	71,70	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Bát Trảng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
20	Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty VinCons 2	100,00	71,70	Tầng 10, Tòa nhà TechnoPark, khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, TP Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
21	Công ty Cổ phần Muối Cam Ranh	Công ty Muối Cam Ranh	100,00	71,70	Cây số 15, Km 1497, Phường Bắc Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
22	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	Công ty BĐS Trường Thịnh	99,00	70,90	Tầng 8, Tòa nhà TechnoPark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
23	Công ty Cổ phần Du lịch Cá Tầm	Công ty Cá Tầm	100,00	71,66	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiệp Thành Công	Công ty Hiệp Thành Công	100,00	71,66	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 Bất động sản Xavinco	Công ty Xavinco	96,44	96,14	191 phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	Công ty TNHH Xalivico	Công ty Xalivico	74,00	71,14	Số 233 Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Thăng Long	Công ty BĐS Thăng Long	73,00	70,17	Số 7, Đường Bưởi Láng 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
28	Công ty Cổ Phần Trung Tâm Hội Chợ Triển Lãm Việt Nam	Công ty Triển lãm Việt Nam	87,97	86,65	Thôn Lại Đà, Xã Đông Anh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
29	Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	Công ty Sách Việt Nam	65,33	65,33	Số 44 phố Tráng Tiên, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất bản sách
30	Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2	Công ty SV Tây Hà Nội 2	100,00	71,13	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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
31	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TS Holding	Công ty TS Holding	65,99	47,26	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
32	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản TPX Holding	Công ty TPX Holding	99,99	71,62	72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	➤ Kinh doanh bất động sản
33	Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh	Công ty Cam Ranh	100,00	71,67	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	➤ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
34	Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Sao Mai	Công ty Sao Mai	100,00	47,64	Tòa nhà TechnoPark Tower, Khu đô thị Gia Lâm, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	➤ Kinh doanh bất động sản
35	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 1	Công ty Vịnh Xanh 1	99,74	71,51	Căn TĐ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	➤ Kinh doanh bất động sản
36	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Vịnh Xanh 2	Công ty Vịnh Xanh 2	99,77	71,53	Căn TĐ 6-02, Khu đô thị Đại An, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	➤ Kinh doanh bất động sản
37	Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Triển khai ứng dụng đô thị thông minh VinSC	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
38	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
39	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
40	Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang	Công ty Cảng Nha Trang	99,35	50,21	05 Trần Phú, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	➤ Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
41	Công ty Vinpearl Australia PTY LTD	Công ty Vinpearl Australia	100,00	50,53	234 Balaclava Road, Caulfield North 3161, Melbourne, Victoria, Australia	➤ Dịch vụ lưu trú, đại lý du lịch

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
42	Công ty Cape Wickham Golf Links PTY LTD	Công ty Cape Wickham Golf	100,00	50,53	1 Cape Wickham Road, Wickham, TAS 7256, Australia	Quản lý sân Golf
43	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
44	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 77, Tòa nhà Landmark 81, Khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn, 720A Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
45	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hòa	Công ty Vinpearl Thanh Hòa	100,00	85,54	Số 27, Trần Phú, Phường Hạc Thành, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
46	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
47	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding	Công ty VMC Holding	100,00	96,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn quản lý
48	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty Vinmec	100,00	96,00	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
49	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
50	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
51	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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
52	Công ty TNHH World Academy	Công ty World Academy	60,00	60,00	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
53	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
54	Công ty TNHH Giáo Dục Và Đào Tạo VinAcademy	Công ty VinAcademy	100,00	100,00	Ở đất ký hiệu ĐH, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
55	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
56	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
57	Công ty VinFast Auto Ltd,	Công ty VinFast Auto	50,65	50,65	61 Robinson Road, #06-01, 61 Robinson, Singapore (068893)	Dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ tài chính khác
58	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển VinFast	Công ty VinFast Invest	99,90	50,60	Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, đảo Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Hỗ trợ, đầu tư doanh nghiệp khởi nghiệp
59	Công ty VinFast Germany GmbH	Công ty VinFast Germany	100,00	50,50	Kornmarktarkaden, Bethmannstraße 8/Berliner Straße 51 – 60311 Frankfurt am Main, Germany	Mua bán, xuất nhập khẩu thiết bị, linh kiện vật tư, phụ tùng ô tô xe máy và các hàng hóa liên quan
60	Công ty VinFast Engineering Australia PTY Ltd	Công ty VinFast Australia	100,00	50,60	Unit 3, 419 Bay Street, Brighton VIC 3186, Australia	Thiết kế ô tô & xe máy, Hợp tác nghiên cứu công nghệ, Nhập khẩu và phân phối hàng hóa
61	Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	Công ty Vingroup Investment Việt Nam	100,00	50,72	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn, đầu tư
62	Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Và Dịch Vụ VinFast	Công ty VinFast Trading	99,50	50,35	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán lẻ ô tô con

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
63	Công ty Vingroup USA, LLC	Công ty Vingroup USA	100,00	50,65	251 Little Falls Drive, Wilmington, DE, 19808, USA	▶ Nhập khẩu và phân phối thiết bị điện tử, viễn thông
64	Công ty VinFast Auto, LLC	Công ty VinFast Auto USA	100,00	50,65	251 Little Falls Drive, Wilmington, DE, 19808, USA	▶ Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
65	Công ty VinFast USA Distribution, LLC	Công ty VinFast USA Distribution	100,00	50,65	251 Little Falls Drive, Wilmington, DE, 19808, USA	▶ Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
66	Công ty VinFast Auto Canada Inc.	Công ty VinFast Canada	100,00	50,72	1133 Melville Street Suite 3500, The Stack, Vancouver, BC V6E 4E5, Canada	▶ Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
67	Công ty VinFast France	Công ty VinFast France	100,00	50,72	72 rue du Faubourg Saint Honoré, Paris, 75008 Pháp	▶ Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
68	Công ty VinFast Netherlands B.V	Công ty VinFast Netherlands	100,00	50,72	Raadhuisstraat 32, 1016 DG Amsterdam, Hà Lan	▶ Nhập khẩu và phân phối xe ô tô
69	Công ty VinFast Manufacturing US, LLC	Công ty VinFast Manufacturing US	100,00	50,65	1686 VinFast Drive Moncure, North Carolina 27559 Chatham County, USA	▶ Lắp ráp xe điện và Ebus
70	Công ty PT VinFast Automobile Indonesia	Công ty VinFast Indonesia	100,00	50,70	Tầng 45, Tòa nhà AXA, Jl. Prof.Dr.Satrio Kav 18, Kuningan Setiabudi, Jakarta 12940 Indonesia	▶ Nghiên cứu và phát triển thị trường
71	Công ty VinFast Auto India Private Limited	Công ty VinFast India	100,00	50,70	1st Floor, Urbanwrk, The Statement Baani, Golf Course Road, Sector 43, DLF QE, Gurgaon, Haryana, 122002, Ấn Độ	▶ Kinh doanh ô tô
72	Công ty VinFast UK Ltd	Công ty VinFast UK	100,00	50,65	21 Holborn Viaduct, London, United Kingdom EC1A 2DY	▶ Kinh doanh ô tô
73	Công ty VinFast Auto (Thailand) Co., Ltd	Công ty VinFast Thailand	100,00	50,65	Số 425/1, tầng 4, Tòa Enco Terminal Building B, đường Kamphaeng Phet 6, quận Don Mueang, Don Mueang Subdistrict, Bangkok Metropolis	▶ Kinh doanh ô tô
74	VinFast Middle East FZE	Công ty VinFast UAE	100,00	50,65	Jebel Ali Freezone, Dubai United Arab Emirates	▶ Kinh doanh ô tô

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
75	Công ty VinFast Kazakhstan	Công ty VinFast Kazakhstan	100,00	50,55	Số 10, Đường Yelebekov, Quận Medeu, Thành phố Almaty, Kazakhstan	Kinh doanh ô tô
76	Công ty VinFast Auto Philippines Corp.	Công ty VinFast Philippines	100,00	50,55	Unit 1603 Capital House, 9th Avenue corner Lane S, Bonifacio Global City, Taguig City 1634, Philippines	Kinh doanh ô tô
77	Công ty VinFast Auto México, S. DE R. L DE C. V.	Công ty VinFast Mexico	100,00	50,65	Street: Bosque de Ciruelos Ext Number: 180 Int Number: PP 101 Suburb: Bosque de las Lomas County: Miguel Hidalgo State: Mexico City Zip Code: 11700	Kinh doanh ô tô
78	Công ty PT. Vinfast Trading Indonesia	Công ty VinFast Trading Indonesia	99,00	50,20	Tầng 45, Tòa nhà AXA, J.L. PROF, DR. SATRIO KAV 18, Karet Kuningan, Setiabudi District, Adm, Jakarta Selatan City, DKI Jakarta Province Code: 12940	Bán buôn xe ô tô
79	Công ty Cổ phần Nghiên cứu Và Sản xuất Vinsmart	Công ty Vinsmart	50,53	50,53	Lô CN1-06B-1&2 Khu Công nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Xã Hạ Bằng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất thiết bị truyền thông
80	Công ty Vinsmart Trading And Investment Pte. Ltd.	Công ty Vinsmart Trading and Investment	100,00	50,53	38 Kim Tain Road, #03-07, Singapore	Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin
81	Công ty Vingroup Global Pte. Ltd.	Công ty Vingroup Global	100,00	50,53	120 Lower Delta Road, #02-00, Cendex Centre, Singapore	Nhập khẩu phân phối hàng hóa, Hợp tác nghiên cứu công nghệ
82	Công ty Vingroup Investment Pte. Ltd.	Công ty Vingroup Investment	99,75	50,41	120 Lower Delta Road, #02-05, Cendex Centre, Singapore	Nghiên cứu và phát triển thị trường
83	Công ty TNHH Sản Xuất Pin Lithium Vinfast	Công ty Pin Lithium VinFast	100,00	50,53	Nhà xưởng Bumper, thuộc Tổ hợp sản xuất ô tô Vinfast, Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, đảo Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất pin và ắc quy

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
84	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
85	Công ty Cổ phần VinSOC	Công ty VinSOC	99,86	99,68	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
86	Công Ty CP Vinsmart Future	Công ty Vinsmart Future	53,73	53,54	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
87	Công ty Cổ phần VIN3S	Công ty Vin3S	100,00	86,55	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
88	Công ty Cổ phần Nghiên cứu Và Ứng dụng Trí Tuệ Nhân Tạo VinAI	Công ty VinAI	100,00	99,95	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
89	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
90	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
91	Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Lai	Công ty Đầu tư Bảo Lai	96,48	68,84	Số 166 Phạm Văn Đồng, Phường Đồng Ngạc, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
92	Công ty TNHH MTV Đá Tráng Bảo Lai	Công ty Đá tráng Bảo Lai	100,00	68,84	Thôn Hợp Nhất, Xã Yên Bình, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá tráng
93	Công ty Cổ phần Đá Cẩm Thạch Dốc Thẳng	Công ty Dốc Thẳng	100,00	65,74	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
94	Công ty TNHH Đá Cẩm Thạch An Phú	Công ty An Phú	100,00	68,84	Thôn Khau Ca, Xã Mường Lai, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm từ đá tráng

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026 (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 TNHH MTV Khai Thác Khoáng Sản Bảo Lai Lục Yên	Công ty Bảo Lai Lục Yên	100,00	68,84	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
96	Công ty Cổ phần Khoáng Sản Phan Thanh	Công ty Phan Thanh	100,00	69,00	Thôn Bản Ro, Xã Tân Lĩnh, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
97	Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Khoa	Công ty Đầu tư Vạn Khoa	100,00	69,84	Thôn Ngòi Kèn, Xã Lục Yên, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	Khai thác khoáng sản
98	Công ty TNHH Bảo Lai Green	Công ty Bảo Lai Green	100,00	68,84	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
99	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
100	Công ty Cổ phần Kinh Doanh Và Phát Triển Sinh Thái	Công ty Kinh doanh Sinh Thái	100,00	71,10	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
101	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Newland	Công ty Newland	99,92	71,64	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
102	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
103	Công ty TNHH Bất Động Sản Tây Tạng Long	Công ty Tây Tạng Long	90,00	64,53	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
104	Công ty Cổ Phần Giải Pháp Năng Lượng VinES	Công ty VinES	100,00	71,62	Khu Kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, đảo Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, 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 2026 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
105	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinMetal	Công ty VinMetal	98,00	98,00	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 sắt, thép
106	Công ty VinMotion USA, INC	Công ty VinMotion USA	100,00	51,00	9920 Irvine Center Dr, Irvine, CA 92618	Sản xuất người máy công nghiệp, người máy thông minh
107	Công ty Cổ phần Nghiên cứu, Phát triển và Ứng dụng Robot hình người VinDynamics	Công ty VinDynamics	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
108	Công ty Cổ phần Vin New Horizon	Công ty Vin New Horizon	65,00	65,00	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	Hoạt động chăm sóc sức khỏe
109	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Hướng Dương	Công ty Hướng Dương	100,00	71,65	Số 7, xóm Chùa, tổ 15, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
110	Công ty VinMotion, INC	Công ty VinMotion, INC	100,00	51,00	9920 Irvine Center Dr, Irvine, CA 92618	Sản xuất người máy công nghiệp, người máy thông minh
111	Công ty Vingroup DRC Holding S.A.R.L.U	Công ty Vingroup DRC Holding S.A.R.L.U	100,00	100,00	60 Ave. Uvira, Imm. Aimée Tower, Gombe, Kinshasa	Kinh doanh bất động sản và xe điện
112	Công ty VinDynamics USA Inc.	Công ty VinDynamics USA Inc.	100,00	51,00	9920 Irvine Center Dr, Irvine, CA 92618	Sản xuất người máy công nghiệp, người máy thông minh
113	Công ty Cổ phần Công nghiệp VinMetal Hà Tĩnh	Công ty Cổ phần Công nghiệp VinMetal Hà Tĩnh	95,00	93,10	Tòa nhà Symphony, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Khai thác quặng sắt
114	Công ty Vin Mining DRC	Công ty Vin Mining DRC	100,00	100,00	Số 70, Tòa nhà Tilapia, tầng 2, Đại lộ Batelela, Khu Batelela, Quận Gombe, Thành phố Kinshasa	Thăm dò, nghiên cứu và khai thác khoáng sản

11/06/2026 10:00 AM

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠİ NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026 (tiếp theo)

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
115	Công ty CP VinSurgical	Công ty CP VinSurgical	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	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học, được
116	Công ty TNHH Nghiên cứu Giáo dục EduCore	Công ty TNHH Nghiên cứu Giáo dục EduCore	100,00	61,42	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
117	Công ty Cổ phần VinFast Việt Nam	Công ty Cổ phần VinFast Việt Nam	99,90	50,60	Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, đảo Cát Hải, Đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản và xe điện
118	Công ty TNHH Nam Tráng Cát	Công ty TNHH Nam Tráng Cát	100,00	71,18	Số 87 Đường số 4, Khu đô thị ven sông Lạch Tray, Phường Lê Châu, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	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 38.

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2026 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn