

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2025

1

Công ty Cổ phần Vincom Retail

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 39
Phụ lục – Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	40 - 41

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 2, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 27 được cấp ngày 06 tháng 06 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 6 tháng 11 năm 2017.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.

Công ty có trụ sở chính tại 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Trần Mai Hoa	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thế Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên
Ông Sanjay Vinayak	Thành viên độc lập
Ông Fong, Ming Huang Ernest	Thành viên độc lập

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Phạm Thị Thu Hiền	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Thành Trung	Trưởng ban
Bà Nguyễn Hoàng Mỹ	Thành viên
Bà Nguyễn Việt Hà Lan	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này là bà Trần Mai Hoa, bà Phạm Thị Thu Hiền và ông Trương Đức Dũng.

Bà Phạm Thị Ngọc Hà được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy Ủy quyền số 91/2024/GUQ-VCR ngày 04 tháng 06 năm 2024.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho Quý IV năm 2025.

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

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty và các công ty con có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các công ty con 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 của Công ty và các công ty con, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và các công ty con 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 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Giám đốc

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.961.052	12.312.424
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	4.434.617	2.884.680
111	1. Tiền		3.034.617	2.884.680
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.400.000	-
120	II. Đầu tư ngắn hạn		133.239	125.918
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	133.239	125.918
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.885.735	2.016.405
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.319.815	1.674.317
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.298.757	94.909
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	751.198	710.589
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(484.035)	(463.410)
140	IV. Hàng tồn kho	8	236.158	295.010
141	1. Hàng tồn kho		236.158	295.010
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		271.303	6.990.411
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	68.443	83.717
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		182.303	51.975
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		20.557	721
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	-	6.853.998
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		53.318.097	42.913.731
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		20.493	19.258
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	20.493	19.258
220	II. Tài sản cố định		273.087	221.394
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	263.269	202.635
222	Nguyên giá		566.149	479.991
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(302.880)	(277.356)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	9.818	18.759
228	Nguyên giá		88.377	88.456
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(78.559)	(69.697)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	27.231.260	27.084.397
231	1. Nguyên giá		39.178.382	38.354.003
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(11.947.122)	(11.269.606)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		267.062	801.624
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	267.062	801.624
260	V. Tài sản dài hạn khác		25.526.195	14.787.058
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	480.417	433.005
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		150.979	106.787
268	3. Tài sản dài hạn khác	10	24.894.799	14.197.937
269	4. Lợi thế thương mại	15	-	49.329
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		61.279.149	55.226.155

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		12.910.946	13.303.514
310	I. Nợ ngắn hạn		5.173.857	5.920.740
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	659.187	461.938
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	309.096	184.770
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	1.718.159	1.135.316
314	4. Phải trả người lao động		-	245
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.483.782	1.123.855
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	31.187	32.655
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	949.277	968.841
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	22.1	20.626	2.009.752
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.909	1.812
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		634	1.556
330	II. Nợ dài hạn		7.737.089	7.382.774
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	131.499	126.557
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	1.157.099	4.663.323
338	3. Vay và nợ dài hạn	22.2	6.380.455	2.523.103
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		68.036	69.791
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		48.368.203	41.922.641
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	48.368.203	41.922.641
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		23.288.184	23.288.184
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		23.288.184	23.288.184
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		46.983	46.983
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.954.258)	(1.954.258)
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(53.137)	(53.137)
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		27.040.431	20.594.507
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		20.594.507	16.498.727
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		6.445.924	4.095.780
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		-	362
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		61.279.149	55.226.155



Nguyễn Thanh Hoài
Người lập



Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 26 tháng 01 năm 2026

Công ty Cổ phần Vincom Retail
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT
 Quý IV năm 2025

B02-DN/HN

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Cho giai đoạn tài chính 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	2.312.326	2.128.159	8.837.380	8.939.117
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	2.312.326	2.128.159	8.837.380	8.939.117
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(1.101.841)	(926.702)	(4.105.337)	(4.183.725)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.210.485	1.201.457	4.732.043	4.755.392
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	2.647.070	547.262	4.751.336	1.785.771
22	7. Chi phí tài chính	26	(202.920)	(275.021)	(1.064.552)	(838.090)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(185.381)	(160.713)	(628.429)	(566.101)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(115.245)	(143.862)	(270.990)	(341.019)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(248.052)	(168.549)	(567.984)	(641.775)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.291.338	1.161.287	7.579.853	4.720.279
31	11. Thu nhập khác		74.509	202.958	566.133	464.749
32	12. Chi phí khác		(25.135)	6.078	(62.808)	(51.699)
40	13. Lãi từ hoạt động khác		49.374	209.036	503.325	413.050

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Cho giai đoạn tài chính 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.340.712	1.370.323	8.083.178	5.133.329
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(327.942)	(278.856)	(1.683.201)	(1.080.562)
52	16. (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28	(353.935)	(6.138)	45.947	43.013
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.658.835	1.085.329	6.445.924	4.095.780
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		2.658.835	1.085.329	6.445.924	4.095.780
62	19. Lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông không kiểm soát		-	-	-	-



Nguyễn Thanh Hoài
Người lập



Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 26 tháng 01 năm 2026

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	Lợi nhuận trước thuế	8.083.178	5.133.329
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại và phân bổ tiền đất)	1.381.295	1.379.104
03	Các khoản dự phòng	20.722	239.395
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	63.535	71.665
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(4.750.833)	(1.792.224)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành	702.870	566.101
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	5.500.767	5.597.370
09	Thay đổi các khoản phải thu	(4.205.131)	(6.408.007)
10	Thay đổi hàng tồn kho	58.852	344.947
11	Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(3.011.180)	2.950.184
12	Thay đổi chi phí trả trước	(32.138)	(214)
14	Tiền lãi vay đã trả	(484.047)	(451.815)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(1.089.328)	(1.274.356)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(3.262.205)	758.109
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	(2.686.260)	(4.192.445)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	11.833	11.029
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(1.012.858)	(5.341.659)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	1.010.203	6.430.025
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	-	(352)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	3.605.021	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	2.079.825	630.199
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	3.007.764	(2.463.203)

Mã số	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	-	362
33	Tiền thu từ đi vay	6.272.960	994.340
34	Tiền trả nợ gốc vay	(4.445.580)	(485.080)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	(23.002)	(21.397)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	1.804.378	488.225
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ	1.549.937	(1.216.869)
60	Tiền đầu kỳ	2.884.680	4.101.549
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4.434.617	2.884.680



Nguyễn Thanh Hoài
Người lập



Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 26 tháng 01 năm 2026

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty"), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 2, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 27 được cấp ngày 06 tháng 06 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 6 tháng 11 năm 2017.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động phát triển và chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện dự án, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thông thường là từ 12 tháng đến 36 tháng. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại 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.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.679 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.480 nhân viên).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	100,00	100,00	Tòa nhà Symphony, Đường Chu Huy Mân, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tông, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh,	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản

Tại ngày 11 tháng 09 năm 2025, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Suối Hoa, công ty con của Công ty, đã được sáp nhập vào Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail.

Tại ngày 31 tháng 10 năm 2025, Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ vốn góp, tương đương với 99,99% vốn điều lệ của Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT cho một bên thứ ba.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 02 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho Quý IV năm 2025 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa Công ty và các công ty con và giữa các công ty con, 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 Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, 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 thành phẩm bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của hàng tồn kho bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận 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 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.

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

Quý IV năm 2025

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho, giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc giai đoạn tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

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 tài sản thuê tài chính của Công ty và các công ty con đang được ghi nhận trên chỉ tiêu bất động sản đầu tư thuộc bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu từ cho thuê tương ứng. Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản, và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	2 - 15 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 15 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm
Tài sản cố định khác	3 - 15 năm

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

Nguyên giá bất động sản đầu tư bao gồm các chi phí bằng tiền hoặc giá trị hợp lý của các tài sản mà Công ty và các công ty con bỏ ra để mua hoặc để xây dựng và phát triển bất động sản đầu tư tính đến thời điểm hoàn thành việc mua hoặc việc xây dựng bất động sản đầu tư đó. Công ty và các công ty con ghi nhận bất động sản đầu tư được mua trên báo cáo tài chính hợp nhất kể từ thời điểm Công ty và các công ty con nhận chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đầu tư từ bên chuyển giao tài sản, không phụ thuộc vào hình thức của hợp đồng mua hoặc thời điểm chuyển giao hồ sơ pháp lý liên quan đến quyền sở hữu tài sản.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty và các công ty con 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.

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn và quyền sử dụng đất lâu dài được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép. Quyền sử dụng đất lâu dài không tính hao mòn.

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

Quyền sử dụng đất, nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 25 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận là bất động sản đầu tư căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền và không tính hao mòn.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. 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 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 khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Công ty và các công ty con cũng tham gia góp vốn để hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển các trung tâm thương mại. Theo các thỏa thuận hợp tác đầu tư Công ty có quyền kiểm soát trung tâm thương mại tại thời điểm Công ty và các công ty con nhận bàn giao trung tâm thương mại từ bên đối tác để vận hành hoạt động kinh doanh. Công ty và các công ty con sẽ ghi nhận bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm Công ty và các công ty con nhận bàn giao tài sản để vận hành và khai thác.

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước được ghi nhận theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC, tiền thuê mặt bằng trả trước theo hợp đồng thuê hoạt động, chi phí trước hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

3.11 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 đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều 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 thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Trong trường hợp 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, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn 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, Công ty đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Công ty và các công ty con mua các công ty sở hữu dự án bất động sản. Tại thời điểm mua, Công ty sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động kinh doanh.

Nếu việc mua lại 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 hoãn lại được ghi nhận.

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

Hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp cùng dưới sự kiểm soát chung.

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

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

Trường hợp Công ty thoái vốn mất quyền kiểm soát trong công ty con trước kia được hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung, phần chênh lệch ghi nhận vào vốn chủ sở hữu giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của công ty con tại ngày mua sẽ được phân loại lại vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày thoái vốn.

3.12 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho các dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà thầu xây dựng hay chưa.

3.14 Các khoản dự phòng

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

Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ và nhà phố thương mại

Công ty và các công ty con ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về chi phí sửa chữa của các căn hộ và nhà phố thương mại đã bán trong quá khứ.

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty và các công ty con mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư.

Tại ngày kết thúc giai đoạn tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 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 các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.18 Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty và các công ty con 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.

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua. Đối với giao dịch bán hàng nhiều cấu phần làm phát sinh nghĩa vụ của người bán ở thời điểm trong tương lai, doanh thu ghi nhận là giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu trừ đi giá trị hợp lý cho phần nghĩa vụ chưa được thực hiện.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty và các công ty con lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

Doanh thu cho thuê được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán, trừ khi áp dụng phương pháp tính khác hợp lý hơn.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu liên quan đến hoạt động khu vui chơi giải trí, hoạt động quản lý, môi giới cho thuê trung tâm thương mại và các dịch vụ có liên quan khác được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp và kết quả hợp đồng có thể được xác định một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty và các công ty con với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.

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

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty và các công ty con 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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

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

Quý IV năm 2025

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.21 Chi phí phát hành

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

3.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và các công ty con 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 mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Tiền gửi ngân hàng	3.034.417	2.884.567
Tiền đang chuyển	200	113
Các khoản tương đương tiền (i)	1.400.000	-
TỔNG CỘNG	4.434.617	2.884.680

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại các ngân hàng với lãi suất là 4,75%/năm.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	133.239	125.918
TỔNG CỘNG	133.239	125.918

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất trong khoảng từ 4,75%/năm đến 7,6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,3%/năm đến 6,2%/năm).

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	1.059.119	1.462.412
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	183.847	195.585
Phải thu khác	76.849	16.320
TỔNG CỘNG	1.319.815	1.674.317
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	1.108.800	1.191.335
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	211.015	482.982
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(484.035)	(463.410)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Trả trước cho người bán hoạt động chuyển nhượng bất động sản (i)	1.184.412	-
Trả trước cho người bán hoạt động xây dựng và hoạt động khác	114.345	94.909
TỔNG CỘNG	1.298.757	94.909
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn	47.744	91.864
Trả trước cho bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 29)	1.251.013	3.045

(i) Số dư cuối kỳ là khoản trả trước cho một công ty liên quan để nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản là hàng tồn kho để bán.

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

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Ngắn hạn:		
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc	151.359	370.631
Phải thu về hợp tác đầu tư	363.552	132.489
Phải thu các khoản chi hộ	57.278	39.082
Phải thu ngắn hạn khác	179.009	168.387
TỔNG CỘNG	751.198	710.589
Trong đó:		
Phải thu khác từ các bên khác	140.098	111.378
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	611.100	599.211

Dài hạn:		
Phải thu dài hạn khác	20.493	19.258
TỔNG CỘNG	20.493	19.258

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025		Tại 31/12/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Thành phẩm bất động sản (i)	226.277	-	283.142	-
Nguyên liệu, vật liệu	9.881	-	11.868	-
TỔNG CỘNG	236.158	-	295.010	-

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục nhà phố thương mại và nhà ở xã hội để bán.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	14.533	28.471
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	53.910	55.246
TỔNG CỘNG	68.443	83.717
Dài hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	289.994	302.375
Chi phí sửa chữa lớn	146.936	97.876
Chi phí trả trước dài hạn khác	43.487	32.754
TỔNG CỘNG	480.417	433.005

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

10. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Thuyết minh số 29) (i)	-	5.479.698
Đặt cọc cho bên khác cho mục đích kinh doanh (i)	-	1.374.300
TỔNG CỘNG	-	6.853.998
Dài hạn:		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 29) (ii)	13.039.215	14.197.937
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Thuyết minh số 29) (i)	10.383.168	-
Đặt cọc cho các bên khác cho mục đích đầu tư (ii)	1.472.416	-
TỔNG CỘNG	24.894.799	14.197.937

- (i) Số dư cuối kỳ là các khoản đặt cọc cho các bên liên quan và đối tác để nhận chuyển nhượng một phần của một số dự án bất động sản là hàng tồn kho để bán.
- (ii) Số dư cuối kỳ là các khoản đặt cọc cho một số công ty liên quan và bên thứ ba ("các đối tác đầu tư") cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần TTTM của một số dự án bất động sản theo các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các dự án TTTM hoặc trao quyền ưu tiên mua các TTTM cho Công ty và các công ty con theo giá bán đủ bù đắp các chi phí đầu tư đã phát sinh. Lãi suất của các khoản đặt cọc từ 10%/năm đến 12%/năm.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN/HN

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	115.231	314.336	27.499	22.925	479.991
- Tăng trong năm	46.341	49.406	-	-	95.747
- Thanh lý, nhượng bán	(2.130)	(4.422)	(111)	-	(6.663)
- Giảm do thoái vốn ở công ty con	(226)	(2.299)	-	(401)	(2.926)
Số cuối năm	159.216	357.021	27.388	22.524	566.149
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	32.224	205.334	22.797	17.001	277.356
- Khấu hao trong năm	4.953	24.295	2.289	2.336	33.873
- Thanh lý, nhượng bán	(2.130)	(3.913)	(111)	-	(6.154)
- Giảm do thoái vốn ở công ty con	(226)	(1.610)	-	(359)	(2.195)
Số cuối năm	34.821	224.106	24.975	18.978	302.880
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	83.007	109.002	4.702	5.924	202.635
Số cuối năm	124.395	132.915	2.413	3.546	263.269

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
Số đầu năm	88.456
- Tăng trong năm	110
- Giảm do thoái vốn ở công ty con	(189)
Số cuối năm	88.377
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	69.697
- Hao mòn trong năm	9.006
- Giảm do thoái vốn ở công ty con	(144)
Số cuối năm	78.559
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	18.759
Số cuối năm	9.818

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	31.334.614	7.019.389	38.354.003
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	2.434.841	292.664	2.727.505
- Thanh lý	(40.163)	(6.610)	(46.773)
- Giảm do thoái vốn ở công ty con	(1.654.180)	(210.649)	(1.864.829)
- Khác	39.388	(30.912)	8.476
Số cuối năm	32.114.500	7.063.882	39.178.382
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	6.634.817	4.634.789	11.269.606
- Khấu hao trong năm	806.815	482.272	1.289.087
- Thanh lý	(30.708)	(5.022)	(35.730)
- Giảm do thoái vốn ở công ty con	(419.179)	(142.070)	(561.249)
- Khác	(1.112)	(13.480)	(14.592)
Số cuối năm	6.990.633	4.956.489	11.947.122
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	24.699.797	2.384.600	27.084.397
Số cuối năm	25.123.867	2.107.393	27.231.260

Bất động sản đầu tư của Công ty và các công ty con chủ yếu bao gồm tài sản là các TTTM do Công ty và các công ty con sở hữu và vận hành hoạt động cho thuê mặt bằng và cung cấp các dịch vụ liên quan.

Chi tiết về việc sử dụng các bất động sản đầu tư làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Công ty và các công ty con được trình bày như Thuyết minh số 22.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 24.3.

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

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Dự án Trường mầm non Thảo Điền	30.824	30.824
Dự án Khách sạn Bắc Ninh	-	411.937
Dự án Vincom Plaza Đông Hà Quảng Trị	-	68.931
Các dự án khác	100.588	154.282
TỔNG CỘNG	267.062	801.624

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: Triệu VND

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất			
	Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên (i)	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Khánh Gia (i)	Công ty Cổ phần Đầu tư An Phong (i)	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	33.000	210.288	482.549	725.837
Số cuối năm	33.000	210.288	482.549	725.837
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu năm	33.000	201.932	441.576	676.508
Phân bổ trong năm	-	8.356	40.973	49.329
Số cuối năm	33.000	210.288	482.549	725.837
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	-	8.356	40.973	49.329
Số cuối năm	-	-	-	-

(i) Các công ty này đã được sáp nhập vào Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Phải trả cho người bán	165.523	160.103
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	493.664	301.835
TỔNG CỘNG	659.187	461.938

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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	227.090	137.105
Trả trước từ khách thuê cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	46.181	25.308
Trả trước từ người mua khác	35.825	22.357
TỔNG CỘNG	309.096	184.770

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.656.180	1.062.279
Thuế giá trị gia tăng	44.058	56.455
Thuế thu nhập cá nhân	16.294	6.652
Thuế và các khoản phải nộp khác	1.627	9.930
TỔNG CỘNG	1.718.159	1.135.316

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Chi phí xây dựng trích trước	276.591	286.803
Chi phí lãi vay phải trả	263.771	149.062
Chi phí bán hàng trích trước	67.520	42.830
Các khoản chi phí phải trả khác	875.900	645.160
TỔNG CỘNG	1.483.782	1.123.855
Trong đó:		
Chi phí phải trả cho các bên khác	1.312.013	1.068.482
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	171.769	55.373

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Ngắn hạn:		
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	484.142	579.088
Nhận đặt cọc từ khách hàng mua bất động sản	183.469	197.102
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	132.939	126.457
Nhận đặt cọc thi công mặt bằng	58.586	50.106
Phải trả khác	90.141	16.088
TỔNG CỘNG	949.277	968.841
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	928.374	921.609
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	20.903	47.232
Dài hạn:		
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	1.602.853	1.522.768
Trừ: Nhận đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Trình bày ở Ngắn hạn)	(484.142)	(579.088)
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	3.681.342
Phải trả khác	38.388	38.301
TỔNG CỘNG	1.157.099	4.663.323
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	1.139.461	4.247.974
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	17.638	415.349

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	31.187	32.655
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	131.499	126.557
TỔNG CỘNG	162.686	159.212
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	59.051	47.874
Doanh thu chưa thực hiện từ các bên khác	103.635	111.338

Doanh thu chưa thực hiện chủ yếu bao gồm khoản tiền nhận trước từ các khách hàng ký hợp đồng thuê mặt bằng tại các TTTM của Công ty và các công ty con.

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

Quý IV năm 2025

22. VAY VÀ NỢ

22.1 Vay và nợ ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Thuyết minh (i)	Tại 31/12/2025		Tại 31/12/2024	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả		-	-	1.988.427	1.988.427
Nợ dài hạn đến hạn trả khác từ bên liên quan	29	20.626	20.626	21.325	21.325
TỔNG CỘNG		20.626	20.626	2.009.752	2.009.752

(i) Khoản trái phiếu này đã được Công ty tất toán vào ngày 26 tháng 08 năm 2025.

22.2 Vay và nợ dài hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Thuyết minh (i)	Tại 31/12/2025		Tại 31/12/2024	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Khoản vay dài hạn		6.208.269	6.208.269	2.350.770	2.350.770
Nợ dài hạn khác từ bên liên quan	29	172.186	172.186	172.333	172.333
TỔNG CỘNG		6.380.455	6.380.455	2.523.103	2.523.103

(i) Bao gồm:

Đơn vị cho vay/Đơn vị tư vấn phát hành	Tại 31/12/2025 (Triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam	2.060.000	Tháng 8 năm 2028	Lãi suất 7,68%/năm	(*)
Deutsche Bank AG, Singapore Branch	4.148.269	Tháng 7 năm 2028	Lãi suất 9%/năm	(*)
TỔNG CỘNG	6.208.269			

(*) Các khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản gắn liền với đất của một trung tâm thương mại được sở hữu bởi một công ty con.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN/HN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
Cho kỳ hoạt động 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024							
Số đầu kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	16.475.788	(53.137)	23.293	37.826.853
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	4.095.780	-	-	4.095.780
- Biến động khác	-	-	-	22.939	-	(22.931)	8
Số cuối kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	20.594.507	(53.137)	362	41.922.641
Cho kỳ hoạt động 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025							
Số đầu kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	20.594.507	(53.137)	362	41.922.641
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	6.445.924	-	-	6.445.924
- Biến động khác	-	-	-	-	-	(362)	(362)
Số cuối kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	27.040.431	(53.137)	-	48.368.203

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Cổ phiếu

	Tại 31/12/2025		Tại 31/12/2024	
	Số lượng	Giá trị Triệu VND	Số lượng	Giá trị Triệu VND
Cổ phiếu đăng ký và đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184

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

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Tổng doanh thu	2.312.326	2.128.159
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	2.182.000	2.027.264
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	54.503	59.953
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	75.823	40.942
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	2.312.326	2.128.159
Trong đó:		
Doanh thu chủ yếu với các bên liên quan	280.836	228.282
Doanh thu với các bên khác	2.031.490	1.899.877

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Lãi từ chuyển nhượng phần vốn góp	1.891.049	-
Lãi tiền gửi, cho vay và đặt cọc	755.968	547.262
Lãi chênh lệch tỷ giá	53	-
TỔNG CỘNG	2.647.070	547.262

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

24. DOANH THU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2025</u>	<u>Quý IV năm 2024</u>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 24.1)	2.182.000	2.027.264
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ (Thuyết minh số 25)	995.355	896.268

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2025</u>	<u>Quý IV năm 2024</u>
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	995.355	896.268
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	36.720	(9.676)
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	69.766	40.110
TỔNG CỘNG	1.101.841	926.702

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2025</u>	<u>Quý IV năm 2024</u>
Chi phí lãi vay	185.381	160.713
Chi phí phát hành liên quan	9.590	32.951
Chi phí tài chính khác	7.949	81.357
TỔNG CỘNG	202.920	275.021

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2025</u>	<u>Quý IV năm 2024</u>
Chi phí bán hàng	115.245	143.862
Chi phí nhân viên	12.461	33.403
Chi phí tư vấn bán hàng, hoa hồng và môi giới	28.232	21.352
Chi phí marketing	72.670	84.276
Chi phí khấu hao và hao mòn	911	1.396
Chi phí khác	971	3.435
Chi phí quản lý doanh nghiệp	248.052	168.549
Chi phí nhân viên	41.839	27.576
Chi phí khấu hao và hao mòn	6.057	18.840
Chi phí dự phòng	103.943	57.606
Chi phí tài trợ	31.197	30.000
Chi phí dịch vụ ngoài	29.619	6.532
Phí quản lý	24.797	26.071
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	10.600	1.924
TỔNG CỘNG	363.297	312.411

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong Quý IV năm 2025 là 20% lợi nhuận chịu thuế (Quý IV năm 2024: thuế suất là 20%).

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 có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2025</u>	<u>Quý IV năm 2024</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	327.942	278.856
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	353.935	6.138
TỔNG CỘNG	<u>681.877</u>	<u>284.994</u>

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

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm nay và năm trước:

Bên liên quan

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Công ty CP Vinhomes
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái
Công ty CP Vinpearl
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ
Công ty CP Vinschool
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỳ
Công ty CP Di chuyển xanh và thông minh GSM
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh
Công ty CP Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green
Công ty Vinfast Auto Ltd.

Mối quan hệ

Cổ đông
Bên liên quan của Cổ đông
Bên liên quan của Cổ đông
Bên liên quan của Cổ đông
Bên liên quan của Cổ đông
Bên liên quan của Cổ đông
Bên liên quan của Cổ đông
Bên liên quan của Cổ đông
Bên liên quan của Cổ đông
Bên liên quan của Cổ đông
Bên liên quan của Cổ đông
Bên liên quan của Cổ đông
Bên liên quan của Cổ đông
Bên liên quan của Cổ đông
Bên liên quan của Cổ đông
Bên liên quan của Cổ đông
Bên liên quan của Cổ đông
Bên liên quan của Cổ đông
Bên liên quan của Cổ đông
Bên liên quan của Cổ đông

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

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan:

Đơn vị tính: Triệu VND

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM		
Công ty CP Vinhomes	274.051	385.964
Công ty CP Vinpearl	230.210	176.764
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	173.309	255.177
Công ty CP Vinschool	61.081	69.141
Công ty CP Di chuyển xanh và thông minh GSM	19.700	16.699
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỳ	16.436	15.885
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	2.109	39.912
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	1.060	1.272
Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	139.973	135.605
Công ty CP Vinpearl	99.664	74.465
Công ty CP Vinhomes	38.922	112.761
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	36.464	37.129
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	1.745.870	500.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	1.496.323
Công ty CP Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	-	1.169.416
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	-	262.000
Công ty CP Vinhomes	-	101.127
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	327.964	11.520
Công ty CP Vinpearl	28.542	54.270
Công ty CP Vinhomes	-	55.866
Đặt cọc cho mục đích kinh doanh		
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	6.200.000	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	4.646.361
Công ty CP Vinhomes	-	833.337
Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty CP Vinpearl	511.634	201.342
Chi đầu tư ngắn hạn		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	1.335.613
Cho vay		
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	-	2.500.000
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	-	550.000
Thu hồi gốc vay		
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	-	2.500.000
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	-	550.000

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

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025</i>	<i>Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024</i>
Lãi vay, lãi đặt cọc		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.605.768	1.075.274
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	586.594	188.748
Công ty CP Vinhomes	169.581	133.773
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	-	161.579
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	-	56.528
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	-	31.118
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	10.502
Thu nhập khác		
Công ty CP Vinhomes	120.997	175.557
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	61.594	16.291
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	42.242	-
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	18.000	9.222
Công ty Vinfast Auto Ltd.	29.532	62.455
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	60.103
Nhận vốn góp bằng tài sản		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	125.444	-
Nhận chuyển nhượng cổ phần		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	125.444	-

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

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Số dư công nợ với các bên liên quan:

Đơn vị tính: Triệu VND

Bên liên quan	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6.1)		
Công ty CP Vinhomes	64.714	243.394
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	61.854	140.344
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	35.370	3.939
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	14.983	265
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	2.957	60.873
Công ty CP Vinpearl	9.723	12.675
Các bên liên quan khác	21.414	21.492
	211.015	482.982
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 6.2)		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.184.412	-
Các bên liên quan khác	66.601	3.045
	1.251.013	3.045
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)		
Công ty CP Vinpearl	278.547	75.023
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	130.325	130.340
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	89.698	58.031
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	55.328	199.219
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	34.180	-
Công ty CP Vinhomes	21.868	101.984
Công ty CP Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	-	33.615
Các bên liên quan khác	1.154	999
	611.100	599.211
Chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh số 9)		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	196.949	207.158
Công ty CP Vinpearl	93.045	95.217
	289.994	302.375
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	4.646.361
Công ty CP Vinhomes	-	833.337
	-	5.479.698

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

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Số dư công nợ với các bên liên quan: (tiếp theo)

Đơn vị tính: Triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tại 31/12/2025</i>	<i>Tại 31/12/2024</i>
<i>Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 10)</i>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	12.780.176	9.772.522
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	9.808.870	1.863.000
Công ty CP Vinhomes	833.337	1.090.000
Công ty CP Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	-	1.472.415
	23.422.383	14.197.937
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16)</i>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	185.503	66.833
Công ty CP Vinhomes	106.643	92.612
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	85.061	47.290
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	71.896	71.189
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	12.022	18.411
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	26.052	-
Các bên liên quan khác	6.487	5.500
	493.664	301.835
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19)</i>		
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	79.114	-
Công ty CP Vinpearl	70.785	45.200
Các bên liên quan khác	21.870	10.173
	171.769	55.373
<i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)</i>		
Công ty CP Vinhomes	17.539	21.814
Các bên liên quan khác	3.364	25.418
	20.903	47.232
<i>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)</i>		
Công ty CP Vinpearl	7.239	384.105
Công ty CP Vinschool	5.242	5.242
Công ty CP Vinhomes	2.549	3.430
Các bên liên quan khác	2.608	22.572
	17.638	415.349
<i>Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 21)</i>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	16.392	17.769
Công ty CP Vinpearl	29.386	30.105
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	13.273	-
	59.051	47.874

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

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Số dư công nợ với các bên liên quan: (tiếp theo)

Vay và nợ từ bên liên quan: (Thuyết minh số 22.1 và 22.2)

Nợ thuê tài chính từ một bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 được trình bày như sau:

Bên liên quan	Tại 31/12/2025 Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	192.812	Từ 8,58% đến 14,02%	Tháng 3 năm 2045
Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả	(20.626)		
TỔNG CỘNG	172.186		

Đây là các khoản nợ thuê tài chính liên quan đến các hợp đồng thuê dài hạn, không hủy ngang đối với TTTM Vincom Plaza Quang Trung và TTTM Vincom Plaza Lê Văn Việt.

Nợ thuê tài chính từ một bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày như sau:

Bên liên quan	Tại 31/12/2024 Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	193.658	Từ 8,58% đến 14,02%	Tháng 3 năm 2045
Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả	(21.325)		
TỔNG CỘNG	172.333		



Nguyễn Thanh Hoài
Người lập



Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 26 tháng 01 năm 2026

Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC
Quý IV năm 2025

PHỤ LỤC - GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI QUÝ TRƯỚC (Theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020)

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.312.326	2.128.159	184.167	9%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	1.101.841	926.702	175.139	19%
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.210.485	1.201.457	9.028	1%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	2.647.070	547.262	2.099.808	384%
22	Chi phí tài chính	202.920	275.021	(72.101)	-26%
25	Chi phí bán hàng	115.245	143.862	(28.617)	-20%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	248.052	168.549	79.503	47%
31	Thu nhập khác	74.509	202.958	(128.449)	-63%
32	Chi phí khác	25.135	(6.078)	31.213	-514%
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.340.712	1.370.323	1.970.389	144%
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	327.942	278.856	49.086	18%
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	353.935	6.138	347.797	5666%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	2.658.835	1.085.329	1.573.506	145%

Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC
Quý IV năm 2025

Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp kết quả kinh doanh giữa hai kỳ báo cáo biến động từ 10% trở lên:

- Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ tăng 175 tỷ biến động cùng chiều với doanh thu, trong đó tăng chủ yếu do tăng các chi phí hoạt động trong kỳ của Công ty.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 2.100 tỷ chủ yếu do tăng thu nhập từ chuyển nhượng phần vốn góp.
- Chi phí tài chính giảm 72 tỷ chủ yếu do giảm khoản chi phí trả cho một đối tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.
- Chi phí bán hàng giảm 29 tỷ chủ yếu do giảm chi phí nhân viên và chi phí marketing.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 80 tỷ chủ yếu do tăng chi phí dự phòng (46 tỷ), chi phí nhân viên và các chi phí quản lý doanh nghiệp khác.
- Thu nhập khác giảm 128 tỷ chủ yếu do giảm thu nhập từ bồi thường hợp đồng.
- Chi phí khác tăng 31 tỷ chủ yếu từ chi phí sửa chữa.
- Lợi nhuận trước thuế tăng 1.970 tỷ do các nguyên nhân nêu trên.
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tăng 49 tỷ so với cùng kỳ năm trước tương ứng với tăng lợi nhuận trong kỳ.
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại tăng 348 tỷ so với cùng kỳ năm trước do chênh lệch tạm thời trong kỳ.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 1.574 tỷ do các nguyên nhân nêu trên.

