



CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12 - 48



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Trần Mai Hoa	Chủ tịch	Thành viên Hội đồng Quản trị lần đầu vào ngày 09 tháng 9 năm 2017 và tiếp tục được tái bổ nhiệm lần lượt tại 2 nhiệm kỳ tiếp theo (nhiệm kỳ 2018 – 2023, nhiệm kỳ 2023 – 2028)
Ông Nguyễn Thế Anh	Thành viên	Thành viên Hội đồng Quản trị lần đầu vào ngày 23 tháng 6 năm 2021 và được tái bổ nhiệm tại nhiệm kỳ 2023 – 2028 vào ngày 26 tháng 4 năm 2023
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên	Thành viên Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) lần đầu vào ngày 23 tháng 4 năm 2024 và hoạt động theo nhiệm kỳ chung của HĐQT (nhiệm kỳ 2023 – 2028)
Ông Sanjay Vinayak	Thành viên độc lập	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập lần đầu vào ngày 05 tháng 01 năm 2021 và được tái bổ nhiệm tại nhiệm kỳ 2023 – 2028 vào ngày 26 tháng 4 năm 2023
Ông Fong Ming Huang Ernest	Thành viên độc lập	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập lần đầu vào ngày 26 tháng 5 năm 2020 và được tái bổ nhiệm vào nhiệm kỳ 2023 – 2028 vào ngày 26 tháng 4 năm 2023

Ban Giám đốc

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

Ông Nguyễn Thành Trung	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Hoàng Mỹ	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2025
Bà Nguyễn Việt Hà Lan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2025
Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2025
Ông Trần Xuân Hải	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, 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. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

(Theo Giấy Ủy quyền số 91/2024/GUQ-VCR
ngày 04 tháng 6 năm 2024)

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

Số: **0609** /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Vincom Retail

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vincom Retail (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 16 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.



Trần Xuân Ánh

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0723-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 16 tháng 3 năm 2026
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Nguyễn Khương Duy

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 5063-2025-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.961.052	12.312.424
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	4.434.617	2.884.680
1. Tiền	111		3.034.617	2.884.680
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.400.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		133.239	125.918
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	133.239	125.918
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.885.735	2.016.405
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	1.319.815	1.674.317
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.298.757	94.909
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	751.198	710.589
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(484.035)	(463.410)
IV. Hàng tồn kho	140	11	236.158	295.010
1. Hàng tồn kho	141		236.158	295.010
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		271.303	6.990.411
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	68.443	83.717
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		182.303	51.975
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		20.557	721
4. Tài sản ngắn hạn khác	155	17	-	6.853.998

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		53.318.097	42.913.731
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		20.493	19.258
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	20.493	19.258
II. Tài sản cố định	220		273.087	221.394
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	263.269	202.635
- Nguyên giá	222		566.149	479.991
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(302.880)	(277.356)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	9.818	18.759
- Nguyên giá	228		88.377	88.456
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(78.559)	(69.697)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	27.231.260	27.084.397
- Nguyên giá	231		39.178.382	38.354.003
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(11.947.122)	(11.269.606)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		267.062	801.624
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	267.062	801.624
V. Tài sản dài hạn khác	260		25.526.195	14.787.058
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	480.417	433.005
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	27	150.979	106.787
3. Tài sản dài hạn khác	268	17	24.894.799	14.197.937
4. Lợi thế thương mại	269	18	-	49.329
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		61.279.149	55.226.155

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		12.910.946	13.303.514
I. Nợ ngắn hạn	310		5.173.857	5.920.740
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	659.187	461.938
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	309.096	184.770
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	1.718.159	1.135.316
4. Phải trả người lao động	314		-	245
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	1.483.782	1.123.855
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	31.187	32.655
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	949.277	968.841
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	20.626	2.009.752
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.909	1.812
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		634	1.556
II. Nợ dài hạn	330		7.737.089	7.382.774
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	131.499	126.557
2. Phải trả dài hạn khác	337	24	1.157.099	4.663.323
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26	6.380.455	2.523.103
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	27	68.036	69.791

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		48.368.203	41.922.641
I. Vốn chủ sở hữu	410	28	48.368.203	41.922.641
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		23.288.184	23.288.184
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		23.288.184	23.288.184
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		46.983	46.983
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.954.258)	(1.954.258)
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(53.137)	(53.137)
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		27.040.431	20.594.507
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		20.594.507	16.498.727
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		6.445.924	4.095.780
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		-	362
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		61.279.149	55.226.155


Nguyễn Thanh Hoài
Người lập biểu

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởngPhạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	31	8.837.380	8.939.117
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10	31	8.837.380	8.939.117
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	32	4.105.337	4.183.725
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		4.732.043	4.755.392
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	4.751.336	1.785.771
6. Chi phí tài chính	22	35	1.064.552	838.090
- Chi phí lãi vay	23		628.429	566.101
7. Chi phí bán hàng	25	36	270.990	341.019
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	567.984	641.775
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		7.579.853	4.720.279
10. Thu nhập khác	31	37	566.133	464.749
11. Chi phí khác	32		62.808	51.699
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		503.325	413.050
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		8.083.178	5.133.329
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	38	1.683.201	1.080.562
15. (Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	38	(45.947)	(43.013)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		6.445.924	4.095.780
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		6.445.924	4.095.780
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	39	2.837	1.803


Nguyễn Thanh Hoài
Người lập biểu

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởngPhạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

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

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	362
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.272.960	994.340
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.445.580)	(485.080)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(23.002)	(21.397)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.804.378	488.225
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	1.549.937	(1.216.869)
Tiền đầu năm	60	2.884.680	4.101.549
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	4.434.617	2.884.680


 Nguyễn Thanh Hoài
 Người lập biểu


 Nguyễn Thị Lan Hương
 Kế toán trưởng


 Phạm Thị Ngọc Hà
 Giám đốc Tài chính


Ngày 16 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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 doanh nghiệp 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 doanh nghiệp 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 được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 27 ngày 06 tháng 6 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 06 tháng 11 năm 2017 với mã chứng khoán là VRE.

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, Quận Long Biên (nay là phường Phúc Lợi), Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.679 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.480 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động tư vấn quản lý.

Hoạt động chính trong năm 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 thông thường

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, 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.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
1.	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (i)	Hà Nội	100,00%	100,00%	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí
2.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa (i)	Bắc Ninh	Đã sáp nhập vào Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail		Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí
3.	Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Thành phố Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí
4.	Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT (ii)	Hà Nội	Không còn là công ty con		Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí

- (i) Theo Nghị quyết số 10/2025/NQ-HĐQT-VCR ngày 26 tháng 8 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt việc sáp nhập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa vào Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail. Ngày 11 tháng 9 năm 2025, Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 21.
- (ii) Theo Nghị quyết số 14/2025/NQ-HĐQT-VCR ngày 28 tháng 10 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tương đương 99,99% vốn điều lệ của Công ty tại Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT. Tại ngày 31 tháng 10 năm 2025, Công ty đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT cho bên thứ ba.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND) với đơn vị làm tròn là triệu VND, theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con của Công ty.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH NHƯNG CHƯA CÓ HIỆU LỰC

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho các văn bản như sau:

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp (trừ các nội dung liên quan đến kế toán cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước),
- Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200,
- Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư 200, và
- Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn kế toán áp dụng cho đơn vị chủ đầu tư.

Ban Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các báo cáo tài chính của Công ty cho các kỳ kế toán trong tương lai, bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, 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 báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty và các công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

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 hoặc nhiều đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

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 phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên được 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.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Nhóm Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu.

Nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và khó có khả năng thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc thành phẩm bất động sản bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng phải trả cho các nhà thầu, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang tại ngày kết thúc năm tài chính là các chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang tại ngày kết thúc năm tài chính;

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Nhóm Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Nhóm Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc và thiết bị	03 - 15
Thiết bị văn phòng	03 - 15
Tài sản khác	03 - 15

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập thuần do thanh lý tài sản và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản giá trị vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính và được trình bày 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 hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô 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 được bán hay thanh lý, các khoản lãi 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) đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 03 đến 08 năm.

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.

Nhóm Công ty là bên cho thuê

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. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng được ghi nhận vào chi phí trong năm khi phát sinh. 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.

Nhóm Công ty là bên đi thuê

Nhóm Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Nhóm Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Nhóm Công ty. Tuy nhiên, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản thuê sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời hạn thuê hoặc thời gian sử dụng hữu ích của tài sản đó.

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc, quyền sử dụng đất và máy móc thiết bị do Nhóm Công ty kiểm soát nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ 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 tài sản mà Nhóm Công ty 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.

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 Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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 Nhóm 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.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	05 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 25

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 hay hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Nhóm Công ty cũng tham gia góp vốn để hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển các trung tâm thương mại (“TTTM”). Trong giai đoạn phát triển và xây dựng các TTTM, các khoản tiền đã đặt cọc theo thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận ở chỉ tiêu Tài sản dài hạn khác trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Kể từ thời điểm Nhóm Công ty có quyền kiểm soát đối với hoạt động kinh doanh của các TTTM khi nhận bàn giao tài sản để vận hành và khai thác theo các thỏa thuận hợp tác đầu tư, các TTTM được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Nhóm Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao, chi phí sửa chữa lớn, tiền thuê mặt bằng và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao bao gồm chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác phát sinh trước khi Nhóm Công ty bàn giao bất động sản cho khách hàng và được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Nhóm Công ty. Các chi phí này được kết chuyển vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận.

Chi phí sửa chữa lớn bao gồm chi phí sửa chữa và bảo dưỡng được phản ánh theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn thông thường là 3 năm kể từ ngày hoàn tất việc sửa chữa lớn.

Tiền thuê mặt bằng phản ánh các khoản tiền thuê trả trước cho nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian trả trước.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng và các khoản khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Nhóm Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

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 được cung cấp cho người mua trong năm hiện hành nhưng thực tế chưa chi trả và những khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm hạch toán. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh và số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận là khoản hoàn nhập hoặc bổ sung vào chi phí trong năm.

Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho các dự án bất động sản được ghi nhận theo ước tính khoản phải trả dựa trên biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Nhóm Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Nhóm Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính đáng tin cậy về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Dự phòng chi phí bảo hành cho thành phẩm bất động sản

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

Trái phiếu phát hành

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để thuê hạ tầng, mua bất động sản trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều niên độ kế toán từ hoạt động cho thuê bất động sản và các dịch vụ liên quan chưa được cung cấp hoặc chuyển giao. Nhóm Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Nhóm Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Nhóm Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Nhóm Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty, Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Nhóm Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- (b) 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;
- (c) 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;
- (d) Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Đồng thời, Nhóm Công ty thực ghi nhận giá trị còn lại của tài sản cho thuê này là giá vốn tương ứng với doanh thu một lần này.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Nhóm Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu (“EPS”) được tính cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông phổ thông của Nhóm Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được chuyển đổi theo tỷ giá của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Nhóm Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Nhóm Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.034.417	2.884.567
Tiền đang chuyển	200	113
Các khoản tương đương tiền (i)	1.400.000	-
	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.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Triệu VND		Triệu VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	133.239	133.239	125.918	125.918
	133.239	133.239	125.918	125.918

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn cuối năm bao gồm 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 4,5%/năm đến 7,6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,3%/năm đến 6,2%/năm).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
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
	1.319.815	1.674.317
Trong đó: Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	211.015	482.982

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Trả trước cho người bán liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản (i)	1.184.412	-
Trả trước cho người bán liên quan đến hoạt động xây dựng và hoạt động khác	114.345	94.909
	1.298.757	94.909
Trong đó: Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	1.251.013	3.045

- (i) Số dư cuối năm phản ánh 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.

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về hợp tác đầu tư	363.552	132.489
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	151.359	370.631
Phải thu các khoản chi hộ	57.278	39.082
Phải thu ngắn hạn khác	179.009	168.387
	751.198	710.589
Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	611.100	599.211
b. Dài hạn		
Phải thu dài hạn khác	20.493	19.258
	20.493	19.258

10. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu một khách hàng doanh nghiệp	276.532	-	276.532	-
Khách hàng khác	287.138	79.635	332.603	145.725
	563.670	79.635	609.135	145.725
Số trích lập dự phòng		484.035		463.410

Giá trị có thể thu hồi của các khoản nợ xấu được xác định bằng giá gốc của các khoản công nợ trừ đi giá trị dự phòng đã trích lập.

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	9.881	-	11.868	-
Thành phẩm bất động sản (i)	226.277	-	283.142	-
	236.158	-	295.010	-

(i) Thành phẩm bất động sản 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.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
a. 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
	68.443	83.717
b. Dài hạn		
Chi phí thuê mặt bằng trả trước	289.994	302.375
Chi phí sửa chữa lớn	146.936	97.876
Chi phí trả trước dài hạn khác	43.487	32.754
	480.417	433.005
Trong đó: Chi phí trả trước dài hạn với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	289.994	302.375

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	115.231	314.336	27.499	22.925	479.991
Mua mới trong năm	46.341	7.960	-	-	54.301
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	41.446	-	-	41.446
Giảm do thoái vốn ở công ty con	(226)	(2.299)	-	(401)	(2.926)
Thanh lý, nhượng bán	(2.130)	(4.422)	(111)	-	(6.663)
Số dư cuối năm	159.216	357.021	27.388	22.524	566.149
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư 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
Giảm do thoái vốn ở công ty con	(226)	(1.610)	-	(359)	(2.195)
Thanh lý, nhượng bán	(2.130)	(3.913)	(111)	-	(6.154)
Số dư cuối năm	34.821	224.106	24.975	18.978	302.880
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	83.007	109.002	4.702	5.924	202.635
Tại ngày cuối năm	124.395	132.915	2.413	3.546	263.269

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 134.888 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 110.334 triệu VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số tài sản cố định hữu hình của Nhóm Công ty sử dụng để:

- Thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty (chi tiết tại Thuyết minh số 25 và 26) với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.380 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 8.790 triệu VND); và
- Thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của các bên liên quan với giá trị còn lại tại 31 tháng 12 năm 2025 là 65.147 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 69.064 triệu VND).

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính Triệu VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	88.456
Tăng trong năm	110
Giảm do thoái vốn ở công ty con	(189)
Số dư cuối năm	88.377
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	69.697
Khấu hao trong năm	9.006
Giảm do thoái vốn ở công ty con	(144)
Số dư cuối năm	78.559
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	18.759
Tại ngày cuối năm	9.818

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 55.199 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 53.500 triệu VND).

15. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất Triệu VND	Máy móc, thiết bị Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư 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
Giảm do thoái vốn ở công ty con	(1.654.180)	(210.649)	(1.864.829)
Thanh lý, nhượng bán	(40.163)	(6.610)	(46.773)
Khác	39.388	(30.912)	8.476
Số dư cuối năm	32.114.500	7.063.882	39.178.382
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	6.634.817	4.634.789	11.269.606
Khấu hao trong năm	806.815	482.272	1.289.087
Giảm do thoái vốn ở công ty con	(419.179)	(142.070)	(561.249)
Thanh lý, nhượng bán	(30.708)	(5.022)	(35.730)
Khác	(1.112)	(13.480)	(14.592)
Số dư cuối năm	6.990.633	4.956.489	11.947.122
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	24.699.797	2.384.600	27.084.397
Tại ngày cuối năm	25.123.867	2.107.393	27.231.260

Bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm tài sản của các trung tâm thương mại do Nhóm Công ty sở hữu và vận hành hoạt động cho thuê mặt bằng và cung cấp các dịch vụ liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 2.714.879 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.383.859 triệu VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số tài sản là bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty sử dụng để:

- Thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty (chi tiết tại Thuyết minh số 25 và 26) với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư là 1.039.455 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.464.542 triệu VND); và
- Thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của các bên liên quan với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư là 4.835.372 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 6.012.015 triệu VND).

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>Triệu VND</u>	<u>Triệu VND</u>
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
	267.062	801.624

Trong năm, chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị là 23.662 triệu VND (năm 2024: 20.783 triệu VND).

17. TÀI SẢN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>Triệu VND</u>	<u>Triệu VND</u>
a. Ngắn hạn		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Thuyết minh số 41) (i)	-	5.479.698
Đặt cọc cho bên thứ ba cho mục đích kinh doanh (i)	-	1.374.300
	-	6.853.998
b. Dài hạn		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 41) (ii)	13.039.215	14.197.937
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Thuyết minh số 41) (i)	10.383.168	-
Đặt cọc cho các bên khác cho mục đích đầu tư (ii)	1.472.416	-
	24.894.799	14.197.937

(i) Số dư cuối năm là các khoản đặt cọc cho các đối tác để nhận chuyển nhượng một phần của một số dự án bất động sản là hàng tồn kho để bán. Trong năm, Công ty và bên liên quan đã ký kết phụ lục điều chỉnh gia hạn thời gian bàn giao quỹ căn sang năm 2027. Theo đó, số dư các khoản đặt cọc này được phân loại sang dài hạn.

(ii) Số dư cuối năm 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. Các dự án bất động sản này đang trong quá trình phát triển và xây dựng chưa đưa vào vận hành thương mại. Lãi suất của các khoản đặt cọc là 10%/năm và 12%/năm.

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	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
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	33.000	210.288	482.549	725.837
Số dư cuối năm	33.000	210.288	482.549	725.837
PHÂN BỐ LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	33.000	201.932	441.576	676.508
Phân bổ trong năm	-	8.356	40.973	49.329
Số dư cuối năm	33.000	210.288	482.549	725.837
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	-	8.356	40.973	49.329
Tại ngày cuối năm	-	-	-	-

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

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán là bên thứ ba	165.523	165.523	160.103	160.103
Phải trả cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	493.664	493.664	301.835	301.835
	659.187	659.187	461.938	461.938

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
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
	309.096	184.770

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Thuế giá trị gia tăng	56.455	612.121	624.518	44.058
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.062.279	1.683.201	1.089.300	1.656.180
Thuế thu nhập cá nhân	6.652	79.682	70.040	16.294
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	253	79.400	79.620	33
Các loại thuế khác	9.677	28.658	36.741	1.594
	1.135.316	2.483.062	1.900.219	1.718.159

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí xây dựng trích trước	276.591	286.803
Chi phí lãi vay phải trả	263.771	149.062
Tiền thuê đất trích trước	154.526	125.995
Chi phí phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	110.534	57.152
Chi phí bán hàng trích trước	67.520	42.830
Các khoản chi phí phải trả khác	610.840	462.013
	1.483.782	1.123.855
Trong đó: Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	171.769	55.373

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu tiền thuê mặt bằng và các dịch vụ liên quan	22.376	22.596
Doanh thu dịch vụ quản lý	8.811	10.059
	31.187	32.655
b. Dài hạn		
Doanh thu tiền thuê mặt bằng và các dịch vụ liên quan	99.653	85.993
Doanh thu dịch vụ quản lý	31.846	40.564
	131.499	126.557
Trong đó: Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	59.051	47.874

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. 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
	949.277	968.841
Trong đó: Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	20.903	47.232
b. Dài hạn		
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	1.118.711	943.680
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	3.681.342
Phải trả khác	38.388	38.301
	1.157.099	4.663.323
Trong đó: Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	17.638	415.349

10-C.
TY
+
ĐẢN
TE
M
HÀ N

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	Triệu VND Giảm	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả (i)	1.988.427	1.988.427	-	1.988.427	-	-
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (Chi tiết tại thuyết minh số 26)	21.325	21.325	22.303	23.002	20.626	20.626
	2.009.752	2.009.752	22.303	2.011.429	20.626	20.626

(i) Khoản trái phiếu này đã được Công ty tất toán vào ngày 26 tháng 8 năm 2025.

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	Triệu VND Giảm	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ
Khoản vay hợp vốn dài hạn	2.350.770	2.350.770	6.208.269	2.350.770	6.208.269	6.208.269
Nợ thuê tài chính dài hạn với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	193.658	193.658	22.157	23.003	192.812	192.812
	2.544.428	2.544.428	6.230.426	2.373.773	6.401.081	6.401.081
Trong đó:						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	21.325				20.626	
- Số phải trả sau 12 tháng	2.523.103				6.380.455	

Chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

STT	Bên cho vay/bên cho thuê tài chính	Số tiền	Đơn vị tiền tệ gốc vay	Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
		Triệu VND				
1	Ngân hàng Deutsche Bank AG - chi nhánh Singapore	4.148.269	USD	- Nợ gốc trả 1 lần tại thời điểm cuối kỳ hạn vào tháng 7 năm 2028; - Trả lãi theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần	Lãi suất 9%/năm	(i)
2	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam	2.060.000	VND	- Nợ gốc trả 1 lần tại thời điểm cuối kỳ hạn vào tháng 8 năm 2028; - Trả lãi theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 7,68%/năm	(i)
		6.208.269				
	Nợ thuê tài chính					
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	192.812		Nợ gốc và lãi được trả hàng quý, kết thúc thời hạn thuê vào tháng 3 năm 2045	Từ 8,58%/năm đến 14,02%/năm	
		192.812				

(i) Các khoản vay này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một trung tâm thương mại được sở hữu bởi công ty con của Công ty.

27. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI VÀ THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI PHẢI TRẢ

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	150.979	106.787
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	150.979	106.787
b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	68.036	69.791
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	68.036	69.791

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu trong năm:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu năm trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	16.475.788	23.293	37.826.853
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	4.095.780	-	4.095.780
Thành lập công ty con	-	-	-	-	-	362	362
Mua thêm lợi ích từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	538	(890)	(352)
Giải thể công ty con trong năm	-	-	-	-	-	(2)	(2)
Thay đổi khác	-	-	-	-	22.401	(22.401)	-
Số dư cuối năm trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	20.594.507	362	41.922.641
Số dư đầu năm nay	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	20.594.507	362	41.922.641
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	6.445.924	-	6.445.924
Thay đổi khác	-	-	-	-	-	(362)	(362)
Số dư cuối năm nay	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	27.040.431	-	48.368.203

Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	2.328.818.410	2.328.818.410
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>2.328.818.410</i>	<i>2.328.818.410</i>
Số lượng cổ phiếu quỹ	56.500.000	56.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.272.318.410	2.272.318.410
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>2.272.318.410</i>	<i>2.272.318.410</i>

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

29. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngoại tệ các loại		
Đô la Mỹ (USD)	20.563,38	20.558,38
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>Triệu VND</u>	<u>Triệu VND</u>
b. Nợ khó đòi đã xử lý		
Phải thu một khách hàng doanh nghiệp	26.457	-
Phải thu các khách hàng khác	100.338	1.334
	<u>126.795</u>	<u>1.334</u>

30. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Chi tiêu	Kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tài sản bộ phận	11.997.267	43.933.151	215.053	56.145.471
Tài sản không phân bổ				5.133.678
Tổng tài sản				61.279.149
Nợ phải trả bộ phận	727.212	3.566.831	151.240	4.445.283
Nợ phải trả không phân bổ				8.465.663
Tổng nợ phải trả				12.910.946

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Chi tiêu	Kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tài sản				
Tài sản bộ phận	7.404.480	44.043.592	175.201	51.623.273
Tài sản không phân bổ				3.602.882
Tổng tài sản				55.226.155
Nợ phải trả bộ phận	4.514.160	2.802.057	93.187	7.409.404
Nợ phải trả không phân bổ				5.894.110
Tổng nợ phải trả				13.303.514



Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Chỉ tiêu	Kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	169.768	8.399.570	268.042	8.837.380
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	85.243	3.778.788	241.306	4.105.337
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	84.525	4.620.782	26.736	4.732.043
Chi phí bán hàng				270.990
Chi phí quản lý doanh nghiệp				567.984
Doanh thu hoạt động tài chính				4.751.336
Chi phí tài chính				1.064.552
Lợi nhuận khác				503.325
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				8.083.178
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				1.637.254
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				6.445.924

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Chỉ tiêu	Kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	839.175	7.877.844	222.098	8.939.117
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	499.697	3.480.659	203.369	4.183.725
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	339.478	4.397.185	18.729	4.755.392
Chi phí bán hàng				341.019
Chi phí quản lý doanh nghiệp				641.775
Doanh thu hoạt động tài chính				1.785.771
Chi phí tài chính				838.090
Lợi nhuận khác				413.050
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				5.133.329
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				1.037.549
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				4.095.780

Bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

31. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	8.399.570	7.877.844
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	169.768	839.175
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	268.042	222.098
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.837.380	8.939.117
Doanh thu thuần	8.837.380	8.939.117
Trong đó: Doanh thu chủ yếu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 41)	873.921	960.814

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	3.778.788	3.480.659
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	85.243	499.697
Giá vốn cung cấp các dịch vụ khác	241.306	203.369
	4.105.337	4.183.725

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	18.166	145.554
Chi phí nhân công	530.622	652.317
Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại	1.381.295	1.379.104
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.340.519	1.907.632
Chi phí dự phòng	147.420	242.344
Chi phí khác	459.212	504.709
	4.877.234	4.831.660

34. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền gửi, cho vay và đặt cọc	2.860.233	1.785.047
Lãi từ chuyển nhượng phần vốn góp	1.891.049	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	54	724
	4.751.336	1.785.771
Trong đó: Doanh thu tài chính chủ yếu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 41)	2.361.943	1.657.522

35. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí lãi vay và phát hành khoản vay	702.870	566.101
Lỗ chênh lệch tỷ giá	80.937	73.493
Chi phí tài chính khác	280.745	198.496
	1.064.552	838.090

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

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	48.074	66.030
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	67.365	59.169
Chi phí quảng cáo	146.817	202.494
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.334	6.125
Chi phí bán hàng khác	4.400	7.201
	270.990	341.019
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	131.948	124.552
Chi phí khấu hao và hao mòn	54.926	75.402
Chi phí dự phòng	147.420	242.344
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.675	42.645
Phí quản lý	116.552	107.743
Chi phí tài trợ	31.197	30.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	65.266	19.089
	567.984	641.775

37. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Thu nhập từ phí cho mượn tài sản đảm bảo	282.084	263.953
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	254.713	189.469
Thu nhập khác	29.336	11.327
	566.133	464.749

38. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.683.201	1.080.562
(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(45.947)	(43.013)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	1.637.254	1.037.549

Chi tiết thu nhập thuế thu nhập hoãn lại trong năm như sau:

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế và hợp nhất kinh doanh	(44.192)	(41.189)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ và hợp nhất kinh doanh	(1.755)	(1.824)
Tổng thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(45.947)	(43.013)

39. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ (Triệu VND)	6.445.924	4.095.780
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (Triệu VND)	6.445.924	4.095.780
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Triệu cổ phiếu)	2.272	2.272
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	2.837	1.803

40. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Nhóm Công ty ký kết các hợp đồng cho thuê và đi thuê để phục vụ cho mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh tại các địa phương mà Nhóm Công ty có cơ sở sản xuất kinh doanh, cụ thể như sau:

Các cam kết thuê hoạt động trong đó Nhóm Công ty là bên cho thuê

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê mặt bằng diện tích trung tâm thương mại theo các thỏa thuận thuê hoạt động, số tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các thỏa thuận này tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Từ 1 năm trở xuống	1.395.662	2.124.997
Trên 1 năm đến 5 năm	4.526.878	4.119.544
Trên 5 năm	2.702.024	3.669.440
	8.624.564	9.913.981

Các cam kết thuê hoạt động trong đó Nhóm Công ty là bên đi thuê

Nhóm Công ty là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động. Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai cho các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Từ 1 năm trở xuống	220.620	222.368
Trên 1 năm đến 5 năm	805.011	873.729
Trên 5 năm	3.717.069	3.851.531
	4.742.700	4.947.628

Cam kết chi tiêu vốn

Nhóm Công ty đã ký các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này ước tính là 9.272 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 601.690 triệu VND).

Cam kết theo hợp đồng hợp tác đầu tư

Như đã trình bày tại Thuyết minh 17, Nhóm Công ty đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án với các công ty liên quan và bên thứ ba (sau đây gọi là “các đối tác đầu tư”) cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh này giữa Nhóm Công ty và các đối tác đầu tư, Nhóm Công ty có các cam kết sau:

Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại

Nhóm Công ty cam kết nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của các công ty mục tiêu sẽ được thành lập để sở hữu và vận hành một số trung tâm thương mại tại một số tỉnh, thành phố sau khi các điều kiện ký kết trong các thỏa thuận được hoàn tất. Nhóm Công ty chuyển tiền cho các đối tác đầu tư để xây dựng trung tâm thương mại. Trong trường hợp các đối tác đầu tư chưa đủ các điều kiện để chuyển giao về mặt pháp lý các trung tâm thương mại sang công ty mục tiêu dưới hình thức góp vốn, các bên sẽ hợp tác để quản lý vận hành, khai thác các trung tâm thương mại. Theo đó, Nhóm Công ty cam kết sẽ nhận bàn giao để vận hành và khai thác kinh doanh các trung tâm thương mại và chia lại một phần lợi nhuận cho các đối tác đầu tư.

Cam kết thanh toán theo hợp đồng hợp tác đầu tư các dự án trung tâm thương mại

Các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại của các dự án của họ cho Nhóm Công ty, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần trung tâm thương mại cho Nhóm Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty ước tính sẽ còn phải thanh toán 282.821 triệu VND cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận đó (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 412.070 triệu VND).

Cam kết liên quan đến việc chuyển nhượng một phần tòa nhà Vincom Bà Triệu A&B

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2006, Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể) đã ký thỏa thuận để chuyển nhượng một phần tài sản thuộc Tòa nhà Vincom City Towers cho một đối tác doanh nghiệp. Theo hợp đồng này và các thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ sau đó, Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail - Công ty con của Công ty, đã cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau đây cho đối tác doanh nghiệp vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

- Quyền sở hữu 1/2 khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 Tòa nhà Vincom City A&B Towers không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160 m²); và
- Quyền sở hữu 1/2 diện tích tầng hầm của các tòa nhà.

Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê căn hộ

Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail - Công ty con của Công ty đã ký kết các thỏa thuận để cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê căn hộ cho khách hàng mua căn hộ tại Dự án Vinpearl Riverfront Condotel Đà Nẵng. Theo đó, trong vòng 5 năm đầu tiên kể từ ngày căn hộ được bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư đảm bảo phần thu nhập lớn hơn giữa thu nhập cam kết theo tỷ lệ phần trăm nhất định tính trên giá bán và 85% tính trên phần lợi nhuận thuần hàng năm từ hoạt động quản lý cho thuê các bất động sản này.

41. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	(*)
Công ty Cổ phần Vinhomes	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	(**)
Công ty Cổ phần Vinpearl	(**)
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	(**)
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	(**)
Công ty Cổ phần Vinschool	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	(**)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	(**)
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	(**)
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	(**)
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố xanh	(**)
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	(**)
Công ty VinFast Auto Ltd.	(**)
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	(**)
Công ty Cổ phần Di chuyển Xanh và Thông minh GSM	(**)
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	(**)
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỳ	(**)
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	(**)
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	(**)

(*) Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể.

(**) Công ty trong cùng tập đoàn của Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể.

Trong năm, Nhóm Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Vinhomes	274.051	385.964
Công ty Cổ phần Vinpearl	230.210	176.764
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	173.309	255.177
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	61.755	5.077
Công ty Cổ phần Vinschool	61.081	69.141
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	19.700	16.699
Các bên liên quan khác	53.815	51.992
	873.921	960.814
Mua hàng hóa và dịch vụ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	139.973	135.605
Công ty Cổ phần Vinpearl	99.664	74.465
Công ty Cổ phần Vinhomes	38.922	112.761
Các bên liên quan khác	100.065	37.129
	378.624	359.960
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	1.745.870	500.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	1.496.323
Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	-	1.169.416
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố xanh	-	262.000
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	101.127
	1.745.870	3.528.866
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	327.964	11.520
Công ty Cổ phần Vinpearl	28.542	54.270
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	55.866
	356.506	121.656
Đặt cọc cho mục đích kinh doanh		
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	6.200.000	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	4.646.361
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	833.337
	6.200.000	5.479.698
Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty Cổ phần Vinpearl	511.634	201.342
	511.634	201.342
Tiền chi đầu tư ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	1.335.613
	-	1.335.613
Tiền thu đầu tư ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	1.335.613
	-	1.335.613
Cho vay		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	-	2.500.000
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	-	550.000
	-	3.050.000
Thu hồi khoản cho vay		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	-	2.500.000
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	-	550.000
	-	3.050.000

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi cho vay, lãi đặt cọc nhận được		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.605.768	1.075.274
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	586.594	188.748
Công ty Cổ phần Vinhomes	169.581	133.773
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	-	161.579
Công ty Cổ phần 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
	2.361.943	1.657.522
Thu nhập khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes	120.997	175.557
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	61.594	16.291
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	42.242	-
Công ty VinFast Auto Ltd.	29.532	62.455
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	18.000	-
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	60.103
	272.365	314.406
Nhận góp vốn bằng tài sản		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	125.444	-
	125.444	-
Nhận chuyển nhượng cổ phần		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	125.444	-
	125.444	-

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	14.983	265
Công ty Cổ phần Vinpearl	9.723	12.675
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	2.957	60.873
Các bên liên quan khác	21.414	21.492
	211.015	482.982
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.184.412	-
Các bên liên quan khác	66.601	3.045
	1.251.013	3.045

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinpearl	278.547	75.023
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	130.325	130.340
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	89.698	58.031
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	55.328	199.219
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	34.180	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	21.868	101.984
Công ty cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	-	33.615
Các bên liên quan khác	1.154	999
	611.100	599.211
Tài sản ngắn hạn khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	4.646.361
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	833.337
	-	5.479.698
Tài sản dài hạn khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	12.780.176	9.772.522
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	9.808.870	1.863.000
Công ty Cổ phần Vinhomes	833.337	1.090.000
Công ty cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	-	1.472.415
	23.422.383	14.197.937
Chi phí trả trước dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	196.949	207.158
Công ty Cổ phần Vinpearl	93.045	95.217
	289.994	302.375
Phải trả người bán ngắn hạn		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	185.503	66.833
Công ty Cổ phần Vinhomes	106.643	92.612
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	85.061	47.290
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	71.896	71.189
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	26.052	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	12.022	18.411
Công ty Cổ phần Vinpearl	-	3.478
Các bên liên quan khác	6.487	2.022
	493.664	301.835
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes	17.539	21.814
Các công ty khác	3.364	25.418
	20.903	47.232
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinpearl	7.239	384.105
Công ty Cổ phần Vinschool	5.242	5.242
Công ty Cổ phần Vinhomes	2.549	3.430
Các công ty khác	2.608	22.572
	17.638	415.349

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	79.114	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	70.785	45.200
Các bên liên quan khác	21.870	10.173
	171.769	55.373
Doanh thu chưa thực hiện		
Công ty Cổ phần Vinpearl	29.386	30.105
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	16.392	17.769
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	13.273	-
	59.051	47.874
Nợ thuê tài chính		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	192.812	193.658
	192.812	193.658

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

	Thù Lao (*)	
	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Hội đồng Quản trị		
Bà Trần Mai Hoa – Chủ tịch điều hành	2.364	1.878
Ông Sanjay Vinayak – Thành viên độc lập	1.078	1.036
Ông Fong Ming Huang Ernest – Thành viên độc lập	1.078	1.036

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

Thu nhập chi trả cho Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và các thành viên quản lý khác của Công ty như sau:

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Ban Giám đốc		
Bà Phạm Thị Thu Hiền – Tổng Giám đốc	9.978	7.566
Các thành viên quản lý khác	15.794	19.068
Ban Kiểm soát		
Ông Nguyễn Thành Trung - Trưởng ban	89	51
Các thành viên Ban kiểm soát khác	429	366

42. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.



Nguyễn Thanh Hoài
Người lập biểu



Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 16 tháng 3 năm 2026