

Số: 02./2026/CV-VCR

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL (“Vincom Retail”)**

Mã chứng khoán: **VRE**

Địa chỉ trụ sở: 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

Điện thoại: 024 3975 6699

Người thực hiện công bố thông tin: Phạm Thị Thu Hiền – Tổng giám đốc

Loại thông tin công bố: 24 giờ bất thường theo yêu cầu định kỳ

Nội dung thông tin công bố: **Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2025**

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty:
<https://ir.vincom.com.vn/> vào ngày 26/01/2026.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM THỊ THU HIỀN

Handwritten signature

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV năm 2025



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 33
Phụ lục - Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	34 - 35

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 04 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 05 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.

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 kỳ 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 kỳ 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thành Trung	Trưởng ban
Bà Nguyễn Hoàng Mây	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 kỳ 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 riêng của Công ty cho Quý IV năm 2025.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, 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 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 riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho Quý IV năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 26 tháng 01 năm 2026.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về 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.

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 RIÊNG (tiếp theo)
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		2.058.426	6.100.976
110	I. Tiền và tương đương tiền	4	356.865	98.983
111	1. Tiền và tương đương tiền		296.865	98.983
112	2. Các khoản tương đương tiền		60.000	-
120	II. Các khoản đầu tư ngắn hạn		23.846	22.700
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	23.846	22.700
130	IV. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.561.181	474.405
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	278.053	355.890
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.197.951	2.419
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	174.958	220.956
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(89.781)	(104.860)
140	IV. Hàng tồn kho	8	8.682	9.126
141	1. Hàng tồn kho		8.682	9.126
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		107.852	5.495.762
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	11.595	15.234
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		90.283	694
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		5.974	136
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	-	5.479.698
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		42.088.321	31.355.984
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		561	561
216	1. Phải thu dài hạn khác		561	561
220	II. Tài sản cố định		7.847	17.108
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.512	4.510
222	Nguyên giá		20.555	23.278
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(18.043)	(18.768)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	5.335	12.598
228	Nguyên giá		74.710	74.898
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(69.375)	(62.300)
230	IV. Bất động sản đầu tư	13	3.394.490	4.938.447
231	1. Nguyên giá		4.666.601	6.532.274
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.272.111)	(1.593.827)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		29.961	23.965
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	29.961	23.965
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		17.253.734	16.337.506
251	1. Đầu tư vào công ty con	15	14.094.162	13.976.356
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16	3.159.572	2.361.150
260	VI. Tài sản dài hạn khác		21.401.728	10.038.397
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	95.032	104.531
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		20.767	22.355
268	3. Tài sản dài hạn khác	10	21.285.929	9.911.511
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		44.146.747	37.456.960

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		9.438.450	9.934.008
310	I. Nợ ngắn hạn		2.892.417	3.935.152
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	597.815	433.553
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	45.537	23.382
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	696.056	217.670
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	583.790	218.650
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		14.521	15.172
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	140.910	190.510
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	21.1	813.788	2.836.215
330	II. Nợ dài hạn		6.546.033	5.998.856
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		141.120	152.458
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	196.644	3.495.628
338	3. Vay và nợ dài hạn	21.2	6.208.269	2.350.770
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		34.708.297	27.522.952
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	34.708.297	27.522.952
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		5.000	5.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		13.322.388	6.137.043
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		6.137.043	5.438.075
421b	- Lợi nhuận sau thuế năm nay		7.185.345	698.968
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		44.146.747	37.456.960



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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	518.310	543.282	2.059.343	2.203.296
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	518.310	543.282	2.059.343	2.203.296
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(356.984)	(336.962)	(1.265.690)	(1.401.893)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		161.326	206.320	793.653	801.403
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	635.020	406.334	6.635.495	1.113.581
22	7. Chi phí tài chính	25	(242.973)	(299.837)	(1.271.009)	(866.611)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(216.148)	(134.347)	(875.274)	(451.751)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(22.440)	(35.111)	(50.303)	(117.640)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(46.486)	(50.079)	(123.359)	(128.481)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		484.447	227.627	5.984.477	802.252

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (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	Năm nay	Năm trước
31	11. Thu nhập khác		2.413	15.419	1.982.085	82.293
32	12. Chi phí khác	27	(95.008)	(230)	(102.061)	(8.151)
40	13. Lợi nhuận khác		(92.595)	15.189	1.880.024	74.142
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		391.852	242.816	7.864.501	876.394
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(85.656)	(52.828)	(677.568)	(188.879)
52	16. (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28	5.605	4.102	(1.588)	11.453
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		311.801	194.090	7.185.345	698.968



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

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	Lợi nhuận trước thuế	7.864.501	876.394
	<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	220.070	267.721
03	Các khoản dự phòng	(15.079)	49.174
04	Lỗi 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	(8.601.758)	(1.113.528)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành	939.124	594.554
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	470.393	745.980
09	Thay đổi các khoản phải thu	(5.234.090)	(5.551.027)
10	Thay đổi hàng tồn kho	321	(341)
11	Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(3.129.151)	3.103.462
12	Thay đổi chi phí trả trước	18.676	(11.094)
14	Tiền lãi vay đã trả	(583.619)	(446.461)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(187.697)	(198.289)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(8.645.167)	(2.357.770)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(1.912.327)	(2.379.365)
21	Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	121.578	2.635.163
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	1.173	136
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(4.994)	(1.351.647)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	4.992	1.934.678
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(312.539)	(17.238)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	3.605.381	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	5.686.869	90.918
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	7.190.133	912.645
	IV. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
33	Tiền thu từ đi vay và nợ trái phiếu	9.218.960	4.237.956
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu	(7.506.044)	(4.070.908)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ vào hoạt động tài chính	1.712.916	167.048
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	257.882	(1.278.077)
60	Tiền đầu năm	98.983	1.377.060
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	356.865	98.983



Nguyễn Thanh Hoài
Người lập



Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 04 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 05 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 489 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 674 nhân viên).

Cơ cấu tổ chức

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

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
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 RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2025**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY****2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 15. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho Quý IV năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 26 tháng 01 năm 2026.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 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 riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 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 riêng 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").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2025**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 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Giám đốc của Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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

Giá thành của 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 phải 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 thành phẩm bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

3.4 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 15 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm

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

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

3.9 Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi 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 được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư, và quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép.

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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.

3.10 Chi phí đi vay

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

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.

3.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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, và các chi phí trả trước dài hạn khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2025**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.12 Các khoản đầu tư***Đầu tư vào công ty con*

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào đơn vị khác

Công ty tham gia góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư tài sản là các trung tâm thương mại, trong đó Công ty có toàn quyền vận hành, khai thác và kinh doanh trung tâm thương mại tại thời điểm tài sản đi vào hoạt động, và phân chia một phần lợi nhuận cho bên đối tác (là chủ đầu tư của dự án bất động sản bao gồm cấu phần trung tâm thương mại). Trong trường hợp này, khoản đầu tư góp vốn của Công ty vào thỏa thuận hợp tác đầu tư sẽ được hạch toán vào chỉ tiêu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trên bảng cân đối kế toán riêng tại thời điểm Công ty nhận bàn giao tài sản để vận hành và khai thác cho đến khi thủ tục chuyển giao pháp lý tài sản này cho Công ty được hoàn tất.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ hoạt động theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 07 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 06 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 riêng 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 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 đã nhận được hóa đơn của nhà thầu xây dựng hay chưa.

3.14 Các khoản dự phòng

Công ty 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 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.

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

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

3.14 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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

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

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 đã bán trong quá khứ.

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 (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 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 mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư.

Tại ngày kết thúc kỳ hoạt động, 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 riêng 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 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 thường xuyên có giao dịch.

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

3.16 Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua căn hộ, nhà ở hình thành 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 riêng.

3.17 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty 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.

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông 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.

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu 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 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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.

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

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. 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 với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 hoạt động.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty 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 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 hoạt động giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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 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
- ▶ Tất cả 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 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 hoạt động 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 RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2025

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

3.19 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 hoạt động.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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 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.

3.20 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.

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 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 gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2025</i>	<i>Tại 31/12/2024</i>
Tiền gửi ngân hàng	296.835	98.983
Tiền đang chuyển	30	-
Các khoản tương đương tiền (i)	60.000	-
TỔNG CỘNG	356.865	98.983

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

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	23.846	22.700
TỔNG CỘNG	23.846	22.700

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn - ngắn hạn cuối kỳ 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 từ 4,75%/năm đến 7,6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,3%/năm đến 6,1%/năm).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA 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	170.423	246.936
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	105.435	103.243
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.195	5.711
TỔNG CỘNG	278.053	355.890
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	194.256	216.465
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	83.797	139.425
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(89.781)	(104.860)

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 khác	13.539	2.419
TỔNG CỘNG	1.197.951	2.419
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>	8.136	1.475
<i>Trả trước cho bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 29)</i>	1.189.815	944

(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.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc	126.864	196.877
Phải thu các khoản chi hộ	21.444	10.075
Phải thu ngắn hạn khác	26.650	14.004
TỔNG CỘNG	174.958	220.956
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	42.070	11.403
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	132.888	209.553

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

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	6.040	6.040
Nguyên vật liệu	2.642	3.086
TỔNG CỘNG	8.682	9.126

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển hạng mục nhà phố thương mại để bán thuộc các dự án của Công ty.

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	500	500
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	11.095	14.734
TỔNG CỘNG	11.595	15.234
Dài hạn:		
Tiền thuê mặt bằng trả trước	65.765	67.240
Chi phí sửa chữa lớn, bảo trì tài sản	15.252	22.138
Công cụ dụng cụ xuất dùng	5.626	8.239
Chi phí trả trước dài hạn khác	8.389	6.914
TỔNG CỘNG	95.032	104.531

10. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Thuyết minh số 29) (i)	-	5.479.698
TỔNG CỘNG	-	5.479.698
Dài hạn:		
Đặt cọc cho bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Thuyết minh số 29) (i)	10.383.168	-
Đặt cọc cho bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 29) (ii)	9.430.345	9.911.511
Đặt cọc cho bên thứ ba cho mục đích đầu tư (ii)	1.472.416	-
TỔNG CỘNG	21.285.929	9.911.511

(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 của các khoản đặt cọc từ 10%/năm đến 12%/năm.

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ	226	17.344	5.708	23.278
Tăng trong kỳ	-	869	-	869
Góp vốn vào công ty con	(226)	(2.299)	(401)	(2.926)
Thanh lý	-	(555)	(111)	(666)
Số cuối kỳ	-	15.359	5.196	20.555
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu kỳ	226	14.136	4.406	18.768
Khấu hao trong kỳ	-	1.366	711	2.077
Góp vốn vào công ty con	(226)	(1.610)	(359)	(2.195)
Thanh lý	-	(496)	(111)	(607)
Số cuối kỳ	-	13.396	4.647	18.043
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	-	3.208	1.302	4.510
Số cuối kỳ	-	1.963	549	2.512

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ	74.898
Góp vốn vào công ty con	(188)
Số cuối kỳ	74.710
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu kỳ	62.300
Khấu hao trong kỳ	7.215
Góp vốn vào công ty con	(140)
Số cuối kỳ	69.375
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	12.598
Số cuối kỳ	5.335

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

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 kỳ	5.101.061	1.431.213	6.532.274
Tăng trong kỳ	-	209	209
Thanh lý	-	(403)	(403)
Góp vốn vào công ty con	(1.654.180)	(211.299)	(1.865.479)
Số cuối kỳ	3.446.881	1.219.720	4.666.601
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	906.175	687.652	1.593.827
Khấu hao trong kỳ	104.938	105.840	210.778
Thanh lý	-	(83)	(83)
Góp vốn vào công ty con	(396.400)	(136.011)	(532.411)
Số cuối kỳ	614.713	657.398	1.272.111
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	4.194.886	743.561	4.938.447
Số cuối kỳ	2.832.168	562.322	3.394.490

Bất động sản đầu tư chủ yếu bao gồm các tài sản là các TTTM của Công ty.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 23.3.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	29.961	23.965
TỔNG CỘNG	29.961	23.965

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

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Đơn vị tính: Triệu VND

STT Tên đơn vị	Tại 31/12/2025			Tại 31/12/2024		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (Triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (Triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1 Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	(*)	12.866.009	100,00	(*)	12.168.956	100,00
2 Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	(**)	(**)	(**)	(*)	571.609	100,00
3 Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	(*)	1.228.153	100,00	(*)	1.228.153	100,00
4 Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	(***)	(***)	(***)	(*)	7.638	99,99
TỔNG CỘNG		14.094.162			13.976.356	

(*) Không có số lượng cổ phiếu do đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.

(**) 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 thủ tục chuyển nhượng Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT, công ty con của Công ty cho bên thứ ba.

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

16. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh (Thuyết minh số 29)	3.159.572	2.361.150
TỔNG CỘNG	3.159.572	2.361.150

Số dư cuối kỳ bao gồm các khoản đầu tư vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và một số công ty liên quan cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần TTTM của một số dự án bất động sản. Các TTTM này đã hoàn thành và sẵn sàng đưa vào khai thác, sử dụng. Do đó, các bên đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư để Công ty có quyền kiểm soát, quản lý vận hành và khai thác TTTM, và chia sẻ lại một phần lợi nhuận trước thuế từ việc vận hành các TTTM này cho đối tác.

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Phải trả cho người bán	7.258	8.343
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	590.557	425.210
TỔNG CỘNG	597.815	433.553

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Người mua trả trước khác	45.537	23.382
TỔNG CỘNG	45.537	23.382

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Thuế giá trị gia tăng	16.925	22.126
Thuế thu nhập doanh nghiệp	674.658	184.787
Thuế thu nhập cá nhân	3.365	5.154
Các loại thuế khác	1.108	5.603
TỔNG CỘNG	696.056	217.670

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Lãi vay phải trả	377.959	90.857
Chi phí lương phải trả	34.311	33.680
Chi phí phải trả khác	171.520	94.113
TỔNG CỘNG	583.790	218.650
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	<i>360.509</i>	<i>152.214</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>223.281</i>	<i>66.436</i>

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024
Ngắn hạn:		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng	2.366	5.914
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	84.195	128.150
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	23.846	22.700
Đặt cọc thi công mặt bằng	13.185	12.172
Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.318	21.574
TỔNG CỘNG	140.910	190.510
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>140.748</i>	<i>165.740</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>162</i>	<i>24.770</i>
Dài hạn:		
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	280.839	323.778
<i>Trừ: Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng (Trình bày ở Ngắn hạn)</i>	<i>(84.195)</i>	<i>(128.150)</i>
Đặt cọc từ bên khác cho mục đích kinh doanh	-	3.300.000
TỔNG CỘNG	196.644	3.495.628
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>196.413</i>	<i>3.486.192</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>231</i>	<i>9.436</i>

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

21. VAY VÀ NỢ

21.1. Vay và nợ ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	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 (i)	-	-	1.988.427	1.988.427
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 29)	813.788	813.788	847.788	847.788
TỔNG CỘNG	813.788	813.788	2.836.215	2.836.215

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

21.2. Vay và nợ dài hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	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 ngân hàng dài hạn (i)	6.208.269	6.208.269	2.350.770	2.350.770
TỔNG CỘNG	6.208.269	6.208.269	2.350.770	2.350.770

(i) Thông tin chi tiết khoản vay như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành/ Đơn vị cho vay	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 thả nổi, lãi suất trong năm 7,68%/năm	(*)
Deutsche Bank AG, Singapore Branch	4.148.269	Tháng 7 năm 2028	Lãi suất 9%/năm	(*)
TỔNG CỘNG	6.208.269			

(*) 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.

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Cổ phiếu quỹ</i>	<i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho giai đoạn tài chính 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024						
Số đầu kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	5.438.075	26.823.984
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	698.968	698.968
Số cuối kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	6.137.043	27.522.952
Cho giai đoạn tài chính 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025						
Số đầu kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	6.137.043	27.522.952
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	7.185.345	7.185.345
Số cuối kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	13.322.388	34.708.297

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 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
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
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).

23. DOANH THU

23.1 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	518.310	543.282
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	382.030	430.691
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	132.579	108.479
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	3.701	4.112
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	518.310	543.282
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	372.864	452.100
Doanh thu đối với các bên liên quan	145.446	91.182

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc	624.849	406.334
Lãi từ chuyển nhượng phần vốn góp	10.171	-
TỔNG CỘNG	635.020	406.334

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

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.3 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 23.1)	382.030	430.691
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 24)	262.974	249.331

24. 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	262.974	249.331
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	90.956	85.650
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	3.054	1.981
TỔNG CỘNG	<u>356.984</u>	<u>336.962</u>

25. 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	216.148	134.347
Chi phí phát hành	7.335	37.893
Chi phí tài chính khác	19.490	127.597
TỔNG CỘNG	<u>242.973</u>	<u>299.837</u>

26. 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	22.440	35.111
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	1.241	8.879
Chi phí marketing và bán hàng khác	21.199	26.232
Chi phí quản lý doanh nghiệp	46.486	50.079
Chi phí quản lý nội bộ	11.863	9.734
Chi phí tài trợ	31.197	30.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.426	10.345
TỔNG CỘNG	<u>68.926</u>	<u>85.190</u>

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

27. CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Chi phí bồi thường	87.023	-
Chi phí khác	7.985	230
TỔNG CỘNG	95.008	230

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty 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 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	85.656	52.828
(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(5.605)	(4.102)
TỔNG CỘNG	80.051	48.726

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 kỳ này và kỳ trước:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cổ đông
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty con
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT (*)	Công ty con
Công ty CP Vinhomes	Bên liên quan của cổ đông
Công ty CP Vinpearl	Bên liên quan của cổ đông
Công ty CP Vinschool	Bên liên quan của cổ đông
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Bên liên quan của cổ đông
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Bên liên quan của cổ đông
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan của cổ đông
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	Bên liên quan của cổ đông
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	Bên liên quan của cổ đông
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Bên liên quan của cổ đông
Công ty cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	Bên liên quan của cổ đông

(*) Công ty con đến ngày 31 tháng 10 năm 2025.

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

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

29.1 Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	458.239	482.120
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	65.791	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	32.205	70.578
Công ty CP Vinschool	2.189	1.190
Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	144.141	127.344
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	81.600	88.800
Công ty CP Vinhomes	54.423	85.609
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	48.557	49.184
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	36.795	20.646
Công ty CP Vinpearl	26.206	36.607
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	105.711
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	920.000	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	1.205.802
Công ty cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	-	1.472.416
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
Tiền chi đầu tư ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	1.335.613
Tiền thu đầu tư ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	1.335.613
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	110.498	7.671
Công ty CP Vinpearl	11.081	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	-	2.516.072
Công ty CP Vinhomes	-	55.866
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	54.270
Nhận chuyển nhượng cổ phần		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	125.444	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	-	9.248
Chi đầu tư góp vốn vào công ty con		
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	312.539	7.638
Góp vốn bằng tài sản vào công ty con		
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	3.299.670	-

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

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

29.1 Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

Đơn vị tính: Triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Đi vay		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	5.991.000	3.243.616
Thanh toán gốc vay		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	6.025.000	3.585.828
Lãi cho vay, lãi đặt cọc		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.476.349	1.011.316
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	362.460	-
Công ty CP Vinhomes	100.000	21.913
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	23.638	4.172
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	10.502
Lãi đi vay		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	242.943	67.133
Thu nhập khác		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	60.103
Công ty CP Vinhomes	-	12.829
Lợi nhuận được chia		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	4.480.000	-

29.2 Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan:

Đơn vị tính: Triệu VND

<u>Bên liên quan</u>	<u>Tại 31/12/2025</u>	<u>Tại 31/12/2024</u>
Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 6.1)		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	51.597	84.683
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	19.993	49.582
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	12.207	5.160
	83.797	139.425
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.184.412	-
Các bên liên quan khác	5.403	944
	1.189.815	944
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)		
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	68.455	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	34.141	144.060
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	21.930	6.043
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	8.362	59.450
	132.888	209.553
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 RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

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

29.2 Số dư các khoản phải thu và phải trả 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</i> (Thuyết minh số 10)		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	12.780.176	8.439.096
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	6.200.000	-
Công ty CP Vinhomes	833.337	-
Công ty cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	-	1.472.415
	19.813.513	9.911.511
<i>Chi phí trả trước dài hạn</i>		
Công ty CP Vinpearl	65.765	67.240
	65.765	67.240
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i> (Thuyết minh số 16)		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	920.000	-
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	899.641	899.641
Công ty CP Vinhomes	726.898	726.898
Công ty CP Vinpearl	286.144	297.224
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	172.394	172.394
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	154.495	264.993
	3.159.572	2.361.150
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i> (Thuyết minh số 17.1)		
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	185.195	136.473
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	179.450	89.690
Công ty CP Vinhomes	78.665	39.782
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	67.158	52.957
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	35.800	54.025
Công ty CP Vinpearl	31.612	27.516
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	3.282	23.116
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	9.395	1.651
	590.557	425.210
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i> (Thuyết minh số 19)		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	194.299	58.267
Các bên liên quan khác	28.982	8.169
	223.281	66.436
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i> (Thuyết minh số 20)		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	-	20.685
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	162	4.085
	162	24.770
<i>Phải trả dài hạn khác</i> (Thuyết minh số 20)		
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	-	9.407
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	231	29
	231	9.436
<i>Doanh thu chưa thực hiện</i>		
Công ty CP Vinpearl	17.806	18.221
	17.806	18.221

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

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

29.3 Vay từ bên liên quan

Chi tiết các khoản phải vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tại 31/12/2025</i> <i>Triệu VND</i>	<i>Lãi suất</i> <i>%/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	813.788	12%	Tháng 6 năm 2026
	813.788		

Chi tiết các khoản phải vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tại 31/12/2024</i> <i>Triệu VND</i>	<i>Lãi suất</i> <i>%/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	847.788	12%	Tháng 12 năm 2025
	847.788		



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 KỲ TRƯỚC

(Theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020)

Mã số	Chỉ tiêu	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Đơn vị tính: Triệu VND	
				Chênh lệch	%
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	518.310	543.282	(24.972)	-5%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	356.984	336.962	20.022	6%
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	161.326	206.320	(44.994)	-22%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	635.020	406.334	228.686	56%
22	Chi phí tài chính	242.973	299.837	(56.864)	-19%
25	Chi phí bán hàng	22.440	35.111	(12.671)	-36%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	46.486	50.079	(3.593)	-7%
31	Thu nhập khác	2.413	15.419	(13.006)	-84%
32	Chi phí khác	95.008	230	94.778	41.208%
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	391.852	242.816	149.036	61%
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	85.656	52.828	32.828	62%
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	5.605	4.102	1.503	37%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	311.801	194.090	117.711	61%

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

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 45 tỷ do doanh thu thuần về bán hàng cung cấp dịch vụ giảm 25 tỷ và giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp tăng 20 tỷ.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 229 tỷ VND chủ yếu do tăng thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư.
- Chi phí hoạt động tài chính giảm 57 tỷ VND do giảm chi phí trả cho một đối tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.
- Chi phí bán hàng giảm 13 tỷ VND chủ yếu do giảm chi phí marketing và chi phí bán hàng khác.
- Thu nhập khác giảm 13 tỷ VND chủ yếu do trong Quý 4 năm 2025 không có khoản thu nhập từ bồi thường hợp đồng như trong Quý 4 năm 2024.
- Chi phí khác tăng 95 tỷ VND chủ yếu do tăng chi phí bồi thường hợp đồng.
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế tăng 149 tỷ VND do các nguyên nhân nêu trên.
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tăng 33 tỷ so với cùng kỳ năm trước tương ứng với tăng lợi nhuận trong kỳ.
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại tăng 1.503 tỷ so với cùng kỳ năm trước do chênh lệch tạm thời trong kỳ.
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN tăng 118 tỷ VND do các nguyên nhân nêu trên.