CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL
DN: cn=CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL, email=v.phuongbt@vincom.com.vn
Date: 2026.03.16 16:19:50 +07'00'

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: ..14../2026/CV-VCR

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

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 năm 2025 đã được kiểm toán**

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: https://ir.vincom.com.vn/ vào ngày 16./03/2026.

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

Deloitte.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 39

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 riêng 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 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 Mây	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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng 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. 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 riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL
MSDN: 0109850244

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

Deloitte.

Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam
Tầng 12, Tòa nhà Diamond Park Plaza
16 Láng Hạ, Phường Giảng Võ
Thành phố Hà Nội
Việt Nam
Điện thoại: +84 24 710 50000
www.deloitte.com/vn

Số: 0608 /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 riêng 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 39 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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.

Deloitte là tên gọi dùng để chỉ Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), hoặc mạng lưới các hãng thành viên trên toàn cầu, và các đơn vị liên quan của các hãng thành viên (gọi chung là "Tổ chức Deloitte"). DTTL (hay còn gọi là "Deloitte Toàn cầu") và mỗi hãng thành viên cũng như các đơn vị liên quan là các pháp nhân riêng biệt và độc lập về mặt pháp lý, không chịu trách nhiệm hoặc bị ràng buộc lẫn nhau đối với các bên thứ ba. DTTL và mỗi hãng thành viên cũng như các đơn vị liên quan chỉ chịu trách nhiệm cho các hành vi và thiếu sót của riêng mình, không chịu trách nhiệm cho hành vi hoặc thiếu sót của các bên còn lại. DTTL không cung cấp dịch vụ cho khách hàng. Vui lòng truy cập www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.

Deloitte.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Trần Xuân Ánh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0723-2023-001-1

Nguyễn Khương Duy
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 5063-2025-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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**		**2.058.426**	**6.100.976**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**356.865**	**98.983**
1.	Tiền	111		296.865	98.983
2.	Các khoản tương đương tiền	112		60.000	-
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**23.846**	**22.700**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	23.846	22.700
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**1.561.181**	**474.405**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	278.053	355.890
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.197.951	2.419
3.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	174.958	220.956
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(89.781)	(104.860)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**		**8.682**	**9.126**
1.	Hàng tồn kho	141		8.682	9.126
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**107.852**	**5.495.762**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	14	11.595	15.234
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		90.283	694
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		5.974	136
4.	Tài sản ngắn hạn khác	155	15	-	5.479.698

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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**		**42.088.321**	**31.355.984**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**561**	**561**
1.	Phải thu dài hạn khác	216	9	561	561
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**7.847**	**17.108**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	11	2.512	4.510
	- Nguyên giá	*222*		*20.555*	*23.278*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(18.043)*	*(18.768)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	12	5.335	12.598
	- Nguyên giá	*228*		*74.710*	*74.898*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(69.375)*	*(62.300)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**13**	**3.394.490**	**4.938.447**
	- Nguyên giá	*231*		*4.666.601*	*6.532.274*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(1.272.111)*	*(1.593.827)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**29.961**	**23.965**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		29.961	23.965
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**6**	**17.253.734**	**16.337.506**
1.	Đầu tư vào công ty con	251		14.094.162	13.976.356
2.	Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	253		3.159.572	2.361.150
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**21.401.728**	**10.038.397**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	14	95.032	104.531
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	16	20.767	22.355
3.	Tài sản dài hạn khác	268	15	21.285.929	9.911.511
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**44.146.747**	**37.456.960**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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**		**9.438.450**	**9.934.008**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**2.892.417**	**3.935.152**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	597.815	433.553
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	45.537	23.382
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	696.056	217.670
4.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	583.790	218.650
5.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	14.521	15.172
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	22	140.910	190.510
7.	Vay ngắn hạn	320	23	813.788	2.836.215
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**6.546.033**	**5.998.856**
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	141.120	152.458
2.	Phải trả dài hạn khác	337	22	196.644	3.495.628
3.	Vay dài hạn	338	24	6.208.269	2.350.770
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**34.708.297**	**27.522.952**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**25**	**34.708.297**	**27.522.952**
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		5.000	5.000
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		13.322.388	6.137.043
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*6.137.043*	*5.438.075*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*7.185.345*	*698.968*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**44.146.747**	**37.456.960**

Nguyễn Thanh Hoài	Nguyễn Thị Lan Hương	Phạm Thị Ngọc Hà
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**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 riêng này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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**	**28**	**2.059.343**	**2.203.296**
2.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)**	**10**		**2.059.343**	**2.203.296**
3.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	29	1.265.690	1.401.893
4.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**793.653**	**801.403**
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	6.635.495	1.113.581
6.	Chi phí tài chính	22	32	1.271.009	866.611
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*875.274*	*451.751*
7.	Chi phí bán hàng	25	33	50.303	117.640
8.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	123.359	128.481
9.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))**	**30**		**5.984.477**	**802.252**
10.	Thu nhập khác	31	34	1.982.085	82.293
11.	Chi phí khác	32	35	102.061	8.151
12.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**1.880.024**	**74.142**
13.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**7.864.501**	**876.394**
14.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	677.568	188.879
15.	Chi phí/(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	16	1.588	(11.453)
16.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**7.185.345**	**698.968**

Nguyễn Thanh Hoài	**Nguyễn Thị Lan Hương**	**Phạm Thị Ngọc Hà**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Giám đốc Tài chính**

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***7.864.501***	***876.394***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	220.070	267.721
	Các khoản dự phòng	03	(15.079)	49.174
	Lỗ 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	(8.601.758)	(1.113.528)
	Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành	06	939.124	594.554
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***470.393***	***745.980***
	Thay đổi các khoản phải thu	09	(5.234.090)	(5.551.027)
	Thay đổi hàng tồn kho	10	321	(341)
	Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(3.129.151)	3.103.462
	Thay đổi chi phí trả trước	12	18.676	(11.094)
	Tiền lãi vay đã trả	14	(583.619)	(446.461)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(187.697)	(198.289)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(8.645.167)***	***(2.357.770)***
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	(1.912.327)	(2.379.365)
2.	Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21	121.578	2.635.163
3.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.173	136
4.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.994)	(1.351.647)
5.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	4.992	1.934.678
6.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(312.539)	(17.238)
7.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	3.605.381	-
8.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.686.869	90.918
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***7.190.133***	***912.645***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (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 đi vay	33	9.218.960	4.237.956
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(7.506.044)	(4.070.908)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***1.712.916***	***167.048***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**257.882**	**(1.278.077)**
	Tiền đầu năm	**60**	**98.983**	**1.377.060**
	Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	**70**	**356.865**	**98.983**

Nguyễn Thanh Hoài	**Nguyễn Thị Lan Hương**	**Phạm Thị Ngọc Hà**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Giám đốc Tài chính**

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 489 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 674 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 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	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 riêng

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng 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.

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc 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 để thu thập các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm.

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 riêng:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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 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 trên cơ sở dự thu.

Các khoản đầu tư vào công ty con và đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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.

Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh

Công ty tham gia vào các thỏa thuận hợp tác với các đối tác để phát triển và xây dựng 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. Từ thời điểm TTTM đi vào hoạt động, Công ty sẽ có toàn quyền vận hành, quản lý, khai thác và kinh doanh các trung tâm thương mại và phân chia một phần lợi nhuận trước thuế từ các hoạt động của trung tâm thương mại cho đối tác. Các khoản đầu tư của Công ty liên quan đến các thỏa thuận hợp tác này được hạch toán là Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh trên Bảng cân đối kế toán vào ngày trung tâm thương mại được bàn giao cho Công ty để hoạt động thương mại cho đến khi hoàn thành các thủ tục pháp lý để chuyển giao các tài sản này cho Công ty, trong trường hợp này Công ty được quyền đối trừ nghĩa vụ thanh toán giá chuyển nhượng tài sản hoặc giá chuyển nhượng vốn với toàn bộ giá trị các khoản đầu tư này .

Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Nợ 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 cấn 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 Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, 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
Máy móc và thiết bị	03 - 10
Thiết bị văn phòng	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.

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 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.

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.

Trong trường hợp 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. Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán. 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 khi phát sinh.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 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 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 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 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.

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 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 tiền thuê mặt bằng, chi phí sửa chữa lớn, công cụ, dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác.

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 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, chi phí sửa chữa lớn và các khoản khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho 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, 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.

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 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.

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. 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 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 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; 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, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
(b) 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) 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, 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 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, 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 Công ty có quyền nhận khoản lãi.

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 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.

Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, Công ty đã có các thỏa thuận để phòng ngừa rủi ro hối đoái thì Công ty không đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ đã sử dụng công cụ tài chính để phòng ngừa rủi ro hối đoái.

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 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 riêng 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 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 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 Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của 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 Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	296.835	98.983
Tiền đang chuyển	30	-
Các khoản tương đương tiền (i)	60.000	-
	356.865	**98.983**

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

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm Triệu VND		Số đầu năm Triệu VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng đến dưới 12 tháng (i)	23.846	23.846	22.700	22.700
	23.846	**23.846**	**22.700**	**22.700**

(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 từ 6,15%/năm đến 7,6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,3%/năm đến 6,1%/năm).

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Triệu VND			Triệu VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
b. Đầu tư vào công ty con						
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	12.866.009	-	(i)	12.168.956	-	(i)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	-	-	(i)	571.609	-	(i)
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	1.228.153	-	(i)	1.228.153	-	(i)
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	-	-	(i)	7.638	-	(i)
	14.094.162	**-**	**-**	**13.976.356**	**-**	**-**

(i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính vào công ty chưa niêm yết.

Tình hình hoạt động của các công ty con trong năm như sau:

Công ty con	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Đã sáp nhập với Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	Không còn là công ty con	Chưa hoạt động

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
c. Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)		
Các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	3.159.572	2.361.150
	3.159.572	**2.361.150**

(i) Số dư cuối năm bao gồm các khoản đầu tư vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh với các bên liên quan cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần Trung tâm Thương mại ("TTTM") của một số dự án bất động sản. Các bên sẽ thực hiện chuyển nhượng các tài sản hoặc phần vốn góp tương ứng đối với trường hợp chuyển nhượng công ty khi đáp ứng đủ điều kiện pháp lý về chuyển nhượng dự án.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
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
	278.053	**355.890**
Trong đó: Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	83.797	139.425

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm 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 khác	13.539	2.419
	1.197.951	**2.419**
Trong đó: Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	1.189.815	944

(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 Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
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
	174.958	**220.956**
Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	132.888	209.553
b. Dài hạn		
Phải thu dài hạn khác	561	561
	561	**561**

10. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Triệu VND		Triệu VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu một khách hàng doanh nghiệp	57.163	-	57.163	-
Các đối tượng khác	41.605	8.987	178.654	130.957
	98.768	**8.987**	**235.817**	**130.957**
Số trích lập dự phòng		**89.781**		**104.860**

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. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	**226**	**17.344**	**5.708**	**23.278**
Tăng trong năm	-	869	-	869
Góp vốn vào công ty con	(226)	(2.299)	(401)	(2.926)
Thanh lý	-	(555)	(111)	(666)
Số dư cuối năm	**-**	**15.359**	**5.196**	**20.555**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	**226**	**14.136**	**4.406**	**18.768**
Khấu hao trong năm	-	1.366	711	2.077
Góp vốn vào công ty con	(226)	(1.610)	(359)	(2.195)
Thanh lý	-	(496)	(111)	(607)
Số dư cuối năm	**-**	**13.396**	**4.647**	**18.043**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	**-**	**3.208**	**1.302**	**4.510**
Tại ngày cuối năm	**-**	**1.963**	**549**	**2.512**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 13.409 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 12.037 triệu VND).

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính
	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	**74.898**
Góp vốn vào công ty con	(188)
Số dư cuối năm	**74.710**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	**62.300**
Khấu hao trong năm	7.215
Góp vốn vào công ty con	(140)
Số dư cuối năm	**69.375**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	**12.598**
Tại ngày cuối năm	**5.335**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 51.160 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 49.519 triệu VND).

13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**5.101.061**	**1.431.213**	**6.532.274**
Tăng trong năm	-	209	209
Góp vốn vào công ty con	(1.654.180)	(211.299)	(1.865.479)
Thanh lý	-	(403)	(403)
Số dư cuối năm	**3.446.881**	**1.219.720**	**4.666.601**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**906.175**	**687.652**	**1.593.827**
Khấu hao trong năm	104.938	105.840	210.778
Góp vốn vào công ty con	(396.400)	(136.011)	(532.411)
Thanh lý	-	(83)	(83)
Số dư cuối năm	**614.713**	**657.398**	**1.272.111**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**4.194.886**	**743.561**	**4.938.447**
Tại ngày cuối năm	**2.832.168**	**562.322**	**3.394.490**

Bất động sản đầu tư của Công ty chủ yếu bao gồm tài sản của các trung tâm thương mại do 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, 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 156.929 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 112.249 triệu VND).

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	11.595	15.234
	11.595	**15.234**
b. Dài hạn		
Tiền thuê mặt bằng trả trước	65.765	67.240
Chi phí sửa chữa lớn	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
	95.032	**104.531**
Trong đó: Chi phí trả trước dài hạn cho bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	65.765	67.240

15. TÀI SẢN KHÁC

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Chi tiết tại Thuyết minh số 38) (i)	-	5.479.698
	-	**5.479.698**
b. Dài hạn		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Chi tiết tại Thuyết minh số 38) (i)	10.383.168	-
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Chi tiết tại Thuyết minh số 38) (ii)	9.430.345	9.911.511
Đặt cọc cho bên thứ ba cho mục đích đầu tư (ii)	1.472.416	-
	21.285.929	**9.911.511**

(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. 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 TTTM cho Công ty. Lãi suất của các khoản đặt cọc là 10%/năm và 12%/năm.

16. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI VÀ CHI PHÍ/(THU NHẬP) THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

	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	20.767	22.355
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**20.767**	**22.355**

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
b. Chi phí/(Thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại		
Ghi nhận vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm	1.588	(11.453)
	1.588	**(11.453)**

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm Triệu VND		Số đầu năm Triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	590.557	590.557	425.210	425.210
Phải trả cho các bên khác	7.258	7.258	8.343	8.343
	597.815	**597.815**	**433.553**	**433.553**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Người mua trả trước khác	45.537	23.382
	45.537	**23.382**

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu năm Triệu VND	Số phải nộp trong năm Triệu VND	Số đã nộp trong năm Triệu VND	Số phải nộp cuối năm Triệu VND
Thuế giá trị gia tăng	22.126	122.692	127.893	16.925
Thuế thu nhập doanh nghiệp	184.787	677.568	187.697	674.658
Thuế thu nhập cá nhân	5.153	47.250	49.038	3.365
Các loại thuế khác	5.604	46.809	51.305	1.108
	217.670	**894.319**	**415.933**	**696.056**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
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
	583.790	**218.650**
Trong đó: Chi phí phải trả ngắn hạn với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	223.281	66.436

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu tiền thuê mặt bằng và các dịch vụ liên quan	14.521	15.172
	14.521	**15.172**
b. Dài hạn		
Doanh thu tiền thuê mặt bằng và các dịch vụ liên quan	141.120	152.458
	141.120	**152.458**
Trong đó: Doanh thu chưa thực hiện với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	17.806	18.221

22. 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	84.195	128.150
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	23.846	22.700
Nhận đặt cọc thi công mặt bằng	13.185	12.172
Các khoản phải trả, phải nộp khác	19.684	27.488
	140.910	**190.510**
Trong đó: Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	162	24.770
b. Dài hạn		
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	196.644	195.628
Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	-	3.300.000
	196.644	**3.495.628**
Trong đó: Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	231	9.436

23. VAY NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
		Triệu VND		Triệu VND		Triệu VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**2.836.215**	**2.836.215**	**5.991.000**	**8.013.427**	**813.788**	**813.788**
Trái phiếu đến hạn	1.988.427	1.988.427	-	1.988.427	-	-
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 38)	847.788	847.788	5.991.000	6.025.000	813.788	813.788
	2.836.215	**2.836.215**	**5.991.000**	**8.013.427**	**813.788**	**813.788**

Thông tin chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

STT	Bên cho vay	Số tiền	Đơn vị tiền tệ gốc vay	Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
		Triệu VND				
1	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	813.788	VND	Khoản nợ gốc và lãi trả 1 lần vào cuối kỳ hạn là tháng 6 năm 2026	Lãi suất trong năm là 12%/năm	Không có tài sản đảm bảo
		813.788				

24. VAY DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Triệu VND		Triệu VND		Triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	**2.350.770**	**2.350.770**	**6.208.269**	**2.350.770**	**6.208.269**	**6.208.269**
Khoản vay hợp vốn dài hạn	2.350.770	2.350.770	6.208.269	2.350.770	6.208.269	6.208.269
	2.350.770	**2.350.770**	**6.208.269**	**2.350.770**	**6.208.269**	**6.208.269**
Trong đó:						
- Số phải trả sau 12 tháng	2.350.770				6.208.269	

Thông tin chi tiết các khoản vay hợp vốn dài hạn như sau:

STT	Bên cho vay	Số tiền	Đơn vị tiền tệ gốc vay	Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
		Triệu VND				
1	Deutsche Bank AG - Singapore Branch	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				

(i) Khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của một trung tâm thương mại được sở hữu bởi công ty con của Công ty.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu Triệu VND	Thặng dư vốn cổ phần Triệu VND	Cổ phiếu quỹ Triệu VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu Triệu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Số đầu năm trước	**23.288.184**	**46.983**	**(1.954.258)**	**5.000**	**5.438.075**	**26.823.984**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	698.968	698.968
Số dư cuối năm trước	**23.288.184**	**46.983**	**(1.954.258)**	**5.000**	**6.137.043**	**27.522.952**
Số đầu năm nay	**23.288.184**	**46.983**	**(1.954.258)**	**5.000**	**6.137.043**	**27.522.952**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	7.185.345	7.185.345
Số dư cuối năm nay	**23.288.184**	**46.983**	**(1.954.258)**	**5.000**	**13.322.388**	**34.708.297**

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	2.328.818.410	2.328.818.410
Cổ phiếu phổ thông	*2.328.818.410*	*2.328.818.410*
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
Cổ phiếu phổ thông	*2.272.318.410*	*2.272.318.410*

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

26. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngoại tệ các loại		
Đô la Mỹ (USD)	5,00	-

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
b. Nợ khó đòi đã xử lý		
Phải thu một khách hàng doanh nghiệp	11.654	-
Phải thu các khách hàng khác	32.703	682
	44.357	**682**

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh và cho thuê bất động sản. Trong năm, Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu. Thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong năm nay và năm trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

28. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.579.236	1.769.891
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	462.103	411.229
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	18.004	22.176
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**2.059.343**	**2.203.296**
Trong đó: Doanh thu chủ yếu từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	575.019	554.566

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	938.976	1.083.046
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	320.773	310.999
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	5.941	7.848
	1.265.690	**1.401.893**

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

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí nhân viên	284.798	308.960
Chi phí khấu hao và hao mòn	220.070	267.722
Phí quản lý	116.767	107.743
Chi phí dịch vụ mua ngoài	728.469	793.585
Chi phí dự phòng	29.278	49.918
Chi phí khác	59.970	120.086
	1.439.352	**1.648.014**

31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Cổ tức và lợi nhuận được chia	4.480.000	-
Lãi tiền gửi, cho vay và đặt cọc	2.145.324	1.113.581
Lãi từ chuyển nhượng phần vốn góp	10.171	-
	6.635.495	**1.113.581**
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính chủ yếu từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	6.484.078	1.059.605

(i) Theo Nghị quyết số 12/2025/NQ-HĐQT-VCR ngày 27 tháng 9 năm 2025, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail – công ty con của Công ty thực hiện chi trả lợi nhuận 4.480 tỷ VND cho chủ sở hữu.

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Lãi tiền vay, phát hành các khoản vay	939.124	594.554
Chênh lệch tỷ giá	80.937	73.493
Chi phí tài chính khác	250.948	198.564
	1.271.009	**866.611**
Trong đó: Chi phí tài chính chủ yếu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	242.943	67.133

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

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	7.393	20.981
Chi phí quảng cáo	31.205	29.806
Chi phí khác	11.705	66.853
	50.303	**117.640**
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí quản lý doanh nghiệp được phân bổ	49.038	47.845
Chi phí tài trợ	31.197	30.000
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	29.278	49.918
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.846	718
	123.359	**128.481**

34. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chênh lệch từ đánh giá tài sản mang đi góp vốn	1.965.848	-
Các khoản khác	16.237	82.293
	1.982.085	**82.293**

35. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí bồi thường	87.023	6.930
Chi phí khác	15.038	1.221
	102.061	**8.151**

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm nay	678.715	188.906
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	(1.147)	-
Điều chỉnh tạm nộp thuế 1% từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	(27)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**677.568**	**188.879**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay			Năm trước		
			Triệu VND			Triệu VND
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động SXKD	Tổng	Hoạt động bất động sản	Hoạt động SXKD	Tổng
Lợi nhuận trước thuế	**-**	**7.864.501**	**7.864.501**	**(419)**	**876.813**	**876.394**
Điều chỉnh cho thu nhập tính thuế						
Trừ:	**-**	**(4.587.220)**	**(4.587.220)**	**-**	**(49.826)**	**(49.826)**
Thu nhập không chịu thuế	-	*(4.480.000)*	*(4.480.000)*	-	-	-
Ảnh hưởng của các khoản chênh lệch tạm thời	-	*(107.220)*	*(107.220)*	-	*(49.826)*	(49.826)
Cộng:	**-**	**116.292**	**116.292**	**-**	**117.960**	**117.960**
Chi phí không được trừ khác	-	*11.020*	*11.020*	-	*10.740*	*10.740*
Ảnh hưởng của các khoản chênh lệch tạm thời	-	*105.272*	*105.272*	-	*107.220*	*107.220*
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**-**	**3.393.573**	**3.393.573**	**-**	**944.947**	**944.947**
Chuyển lỗ từ hoạt động bất động sản	-	-	-	-	(419)	(419)
Thu nhập tính thuế	**-**	**3.393.573**	**3.393.573**	**-**	**944.528**	**944.528**
Thuế suất	-	20%	20%	-	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	**-**	**678.715**	**678.715**	**-**	**188.906**	**188.906**

37. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

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 vào ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Từ 1 năm trở xuống	263.521	470.277
Trên 1 năm đến 5 năm	793.410	1.190.148
Trên 5 năm	1.057.764	1.529.397
	2.114.695	**3.189.822**

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Từ 1 năm trở xuống	18.491	26.949
Trên 1 năm đến 5 năm	73.965	109.171
Trên 5 năm	703.300	1.009.268
	795.756	**1.145.388**

Các khoản cam kết khác

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 6 và 15, 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 Công ty và các đối tác đầu tư, Công ty có các cam kết sau:

Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại

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. 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, 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 Công ty, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần trung tâm thương mại cho Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã thanh toán đủ các nghĩa vụ theo hợp đồng cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận đó.

38. 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:

Công ty	Mối quan hệ
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	(*)
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Công ty con
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	Công ty con đến ngày 31 tháng 10 năm 2025
Công ty Cổ phần Vinhomes	(**)
Công ty Cổ phần Vinpearl	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	(**)
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 TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	(**)
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	(**)
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	(**)
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	(**)

(*) 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, 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 cung cấp dịch vụ và cho thuê		
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
Bên liên quan khác	18.784	1.868
	575.019	**554.566**
Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	144.141	127.344
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	81.600	88.800
Công ty Cổ phần Vinhomes	54.423	85.609
Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Vinpearl	26.206	36.607
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	105.711
Bên liên quan khác	24.717	-
	416.439	**513.901**
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
	920.000	**2.678.218**
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**
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**
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	110.498	7.671
Công ty Cổ phần Vinpearl	11.081	
		-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	-	2.516.072
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	55.866
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	54.270
	121.579	**2.633.879**
Nhận chuyển nhượng cổ phần		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	125.444	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	-	9.248
	125.444	**9.248**
Chi đầu tư góp vốn vào công ty con		
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	312.539	7.638
	312.539	**7.638**
Góp vốn bằng tài sản vào công ty con		
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	3.299.670	-
	3.299.670	**-**

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Đi vay		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	5.991.000	3.243.616
	5.991.000	**3.243.616**
Thanh toán gốc vay		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	6.025.000	3.585.828
	6.025.000	**3.585.828**
Lãi cho vay, lãi đặt cọc nhận được		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.476.349	1.011.316
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	362.460	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	100.000	-
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	41.631	33.615
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	23.638	4.172
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	10.502
	2.004.078	**1.059.605**
Chi phí lãi vay		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	242.943	67.133
	242.943	**67.133**
Thu nhập khác		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	60.103
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	12.829
	-	**72.932**
Lợi nhuận được chia		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	4.480.000	-
	4.480.000	**-**

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

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
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
Bên liên quan khác	12.207	5.160
	83.797	**139.425**
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.184.412	-
Bên liên quan khác	5.403	944
	1.189.815	**944**
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần 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
Bên liên quan khác	8.362	59.450
	132.888	**209.553**
Tài sản ngắn hạn khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	4.646.361
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	833.337
	-	**5.479.698**

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Tài sản dài hạn khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	12.780.176	8.439.096
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	6.200.000	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	833.337	-
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	-	1.472.415
	19.813.513	**9.911.511**
Chi phí trả trước dài hạn		
Công ty Cổ phần Vinpearl	65.765	67.240
	65.765	**67.240**
Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	920.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	899.641	899.641
Công ty Cổ phần Vinhomes	726.898	726.898
Công ty Cổ phần 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**
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Vinhomes	78.665	39.782
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	67.158	52.957
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	35.800	54.025
Công ty Cổ phần Vinpearl	31.612	27.516
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	3.282	23.116
Bên liên quan khác	9.395	1.651
	590.557	**425.210**
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	-	20.685
Bên liên quan khác	162	4.085
	162	**24.770**
Phải trả dài hạn khác		
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	-	9.407
Bên liên quan khác	231	29
	231	**9.436**
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	194.299	58.267
Bên liên quan khác	28.982	8.169
	223.281	**66.436**
Doanh thu chưa thực hiện		
Công ty Cổ phần Vinpearl	17.806	18.221
	17.806	**18.221**
Vay ngắn hạn		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	813.788	847.788
	813.788	**847.788**

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

39. 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 riêng của Công ty.

Nguyễn Thanh Hoài	**Nguyễn Thị Lan Hương**	**Phạm Thị Ngọc Hà**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Giám đốc Tài chính**

Ngày 16 tháng 3 năm 2026