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: 2025.10.29 09:33:27 +07'00'

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: ..85.../2025/CV-VCR

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

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 3 năm 2025**

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: https://ir.vincom.com.vn/ vào ngày 29/10/2025.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

PHẠM THỊ THU HIỀN

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý III năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9 - 40
Phụ lục – Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	41 - 42

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho Quý III năm 2025.

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

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

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty và các công ty con có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các công ty con sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và các công ty con và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 09 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL
MSDN: 0105852144

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Tại 30/09/2025*	*Tại 31/12/2024*
100	**A.TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**13.768.246**	**12.312.424**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***2.808.595***	***2.884.680***
111	1. Tiền		608.595	2.884.680
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.200.000	-
120	***II. Đầu tư ngắn hạn***		***1.134.172***	***125.918***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	1.134.172	125.918
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***3.756.420***	***2.016.405***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.452.512	1.674.317
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.244.041	94.909
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.563.908	710.589
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(504.041)	(463.410)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***8***	***267.655***	***295.010***
141	1. Hàng tồn kho		267.655	295.010
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***5.801.404***	***6.990.411***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	87.844	83.717
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		195.019	51.975
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		1.946	721
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	5.516.595	6.853.998
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**47.496.447**	**42.913.731**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***17.267***	***19.258***
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	17.267	19.258
220	***II. Tài sản cố định***		***238.338***	***221.394***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	226.431	202.635
222	*Nguyên giá*		*525.349*	*479.991*
223	*Giá trị khấu hao lũy kế*		*(298.918)*	*(277.356)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	11.907	18.759
228	*Nguyên giá*		*88.566*	*88.456*
229	*Giá trị hao mòn lũy kế*		*(76.659)*	*(69.697)*
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***13***	***27.288.938***	***27.084.397***
231	1. Nguyên giá		39.499.549	38.354.003
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(12.210.611)	(11.269.606)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***288.701***	***801.624***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	288.701	801.624
260	***V. Tài sản dài hạn khác***		***19.663.203***	***14.787.058***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	437.158	433.005
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		505.352	106.787
268	3. Tài sản dài hạn khác	10	18.715.911	14.197.937
269	4. Lợi thế thương mại	15	4.782	49.329
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**61.264.693**	**55.226.155**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Tại 30/09/2025*	*Tại 31/12/2024*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**15.554.965**	**13.303.514**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***8.346.821***	***5.920.740***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	539.237	461.938
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	184.478	184.770
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	1.613.413	1.135.316
314	4. Phải trả người lao động		-	245
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.225.664	1.123.855
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	37.906	32.655
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	4.721.734	968.841
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	22.1	21.875	2.009.752
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.909	1.812
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		605	1.556
330	***II. Nợ dài hạn***		***7.208.144***	***7.382.774***
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	122.682	126.557
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	633.264	4.663.323
338	3. Vay và nợ dài hạn	22.2	6.383.723	2.523.103
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		68.475	69.791
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**45.709.728**	**41.922.641**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***23***	***45.709.728***	***41.922.641***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		23.288.184	23.288.184
411a	*- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết*		*23.288.184*	*23.288.184*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		46.983	46.983
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.954.258)	(1.954.258)
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(53.137)	(53.137)
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		24.381.594	20.594.507
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		20.594.507	*16.498.727*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		3.787.087	*4.095.780*
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		362	362
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**61.264.693**	**55.226.155**

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

Ngày 28 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý III năm 2025*	*Quý III năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24.1**	**2.251.000**	**2.077.717**	**6.525.054**	**6.810.958**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**24.1**	**-**	**-**	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24.1**	**2.251.000**	**2.077.717**	**6.525.054**	**6.810.958**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**25**	**(1.113.974)**	**(988.433)**	**(3.003.497)**	**(3.257.024)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.137.026**	**1.089.284**	**3.521.557**	**3.553.934**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**24.2**	**802.498**	**383.179**	**2.104.265**	**1.238.508**
22	**7. Chi phí tài chính**	**26**	**(350.332)**	**(243.840)**	**(861.631)**	**(563.070)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(171.677)*	*(107.378)*	*(443.048)*	*(313.700)*
25	**8. Chi phí bán hàng**	**27**	**(47.042)**	**(77.171)**	**(155.745)**	**(197.158)**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**27**	**(93.927)**	**(170.379)**	**(319.933)**	**(473.226)**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.448.223**	**981.073**	**4.288.513**	**3.558.988**
31	**11. Thu nhập khác**		**278.128**	**139.796**	**491.623**	**261.791**
32	**12. Chi phí khác**		**(4.903)**	**(2.123)**	**(37.672)**	**(57.776)**
40	**13. Lãi từ hoạt động khác**		**273.225**	**137.673**	**453.951**	**204.015**

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý III năm 2025*	*Quý III năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.721.448**	**1.118.746**	**4.742.464**	**3.763.003**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**28**	**(344.960)**	**(239.107)**	**(1.355.259)**	**(801.706)**
52	**16. (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	**28**	**(58)**	**26.761**	**399.882**	**49.151**
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**1.376.430**	**906.400**	**3.787.087**	**3.010.448**
61	**18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**1.376.430**	**906.400**	**3.787.087**	**3.010.448**
62	**19. Lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông không kiểm soát**		**-**	**-**	**-**	**-**

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL
MSDN: 0105850244

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

Ngày 28 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	**Lợi nhuận trước thuế**	**4.742.464**	**3.763.003**
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại và phân bổ tiền đất)	1.034.075	1.025.413
03	Các khoản dự phòng	40.728	184.880
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	92.006	24.193
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(2.104.257)	(1.244.918)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành	507.899	418.611
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**4.312.915**	**4.171.182**
09	Thay đổi các khoản phải thu	(4.300.408)	(6.137.288)
10	Thay đổi hàng tồn kho	27.355	388.747
11	Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	427.400	2.975.094
12	Thay đổi chi phí trả trước	(16.616)	(31.679)
14	Tiền lãi vay đã trả	(321.696)	(328.309)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(1.076.603)	(1.274.356)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**	**(947.653)**	**(236.609)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	(884.030)	(1.849.074)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	1.015	10.799
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(1.012.023)	(2.913.206)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	4.369	3.865.560
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	-	(352)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	951.974	464.598
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**	**(938.695)**	**(421.675)**

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	-	362
33	Tiền thu từ đi vay	6.272.960	(700)
34	Tiền trả nợ gốc vay	(4.445.580)	-
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	(17.117)	(16.048)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**	**1.810.263**	**(16.386)**
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ**	**(76.085)**	**(674.670)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**	**2.884.680**	**4.101.549**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**2.808.595**	**3.426.879**

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

Ngày 28 tháng 10 năm 2025

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Công ty có trụ sở chính tại Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 1.601 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.480 nhân viên).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty có các công ty con như sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	100,00	100,00	Tòa nhà Symphony, Đường Chu Huy Mân, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tông, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh,	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	99,99	99,99	Số 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	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.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được lập cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025.

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

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025.

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa Công ty và các công ty con và giữa các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất .

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

3.5 *Thuê tài sản*

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất . Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính không quá mười (10) năm. Định kỳ, Công ty đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế hoãn lại được ghi nhận.

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

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

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

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

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

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

3.12 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.14 Các khoản dự phòng

Công ty và các công ty con ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty và các công ty con có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

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

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

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

3.18 Người mua trả tiền trước

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

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

3.19 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất .

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ hoạt động và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

3.20 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.21 *Chi phí phát hành*

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

3.22 *Các bên liên quan*

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2025	*Tại 31/12/2024*
Tiền gửi ngân hàng	608.292	2.884.567
Tiền đang chuyển	303	113
Các khoản tương đương tiền (i)	2.200.000	-
TỔNG CỘNG	**2.808.595**	**2.884.680**

(i) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại các ngân hàng với lãi suất là 4,75%/năm đến 5,25%/năm.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2025	*Tại 31/12/2024*
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	129.038	125.918
Chứng chỉ tiền gửi (ii)	1.005.134	-
TỔNG CỘNG	**1.134.172**	**125.918**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn cuối kỳ bao gồm:

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất trong khoảng từ 4,5%/năm đến 6,7%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,3%/năm đến 6,2%/năm);

(ii) Các khoản chứng chỉ tiền gửi hưởng lãi suất 5,25%/năm.

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

6.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2025	*Tại 31/12/2024*
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	1.215.641	1.462.412
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	192.802	195.585
Phải thu khác	44.069	16.320
TỔNG CỘNG	**1.452.512**	**1.674.317**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	*1.194.469*	*1.191.335*
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*258.043*	*482.982*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(504.041)	(463.410)

6.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2025	*Tại 31/12/2024*
Trả trước cho người bán hoạt động chuyển nhượng bất động sản (i)	1.184.412	-
Trả trước cho người bán hoạt động xây dựng và hoạt động khác	59.629	94.909
TỔNG CỘNG	**1.244.041**	**94.909**
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn	*55.325*	*91.864*
Trả trước cho bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 29)	*1.188.716*	*3.045*

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

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2025	*Tại 31/12/2024*
Ngắn hạn:		
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc	781.523	370.631
Phải thu về hợp tác đầu tư	387.987	132.489
Phải thu các khoản chi hộ	50.286	39.082
Phải thu ngắn hạn khác	344.112	168.387
TỔNG CỘNG	**1.563.908**	**710.589**
Trong đó:		
Phải thu khác từ các bên khác	*312.090*	*111.378*
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*1.251.818*	*599.211*
Dài hạn:		
Phải thu dài hạn khác	17.267	19.258
TỔNG CỘNG	**17.267**	**19.258**

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2025		*Tại 31/12/2024*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Thành phẩm bất động sản (i)	259.577	-	283.142	-
Hàng tồn kho khác	8.078	-	11.868	-
TỔNG CỘNG	**267.655**	**-**	**295.010**	**-**

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

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2025	*Tại 31/12/2024*
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	20.254	28.471
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	67.590	55.246
TỔNG CỘNG	**87.844**	**83.717**
Dài hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	293.089	302.375
Chi phí sửa chữa lớn	112.502	97.876
Chi phí trả trước dài hạn khác	31.567	32.754
TỔNG CỘNG	**437.158**	**433.005**

10. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2025	*Tại 31/12/2024*
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Thuyết minh số 29) (i)	4.183.168	5.479.698
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 29) (ii)	1.333.427	-
Đặt cọc cho bên khác cho mục đích kinh doanh (i)	-	1.374.300
TỔNG CỘNG	**5.516.595**	**6.853.998**
Dài hạn:		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 29) (ii)	11.043.496	14.197.937
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Thuyết minh số 29) (i)	6.200.000	-
Đặt cọc cho các bên khác cho mục đích đầu tư (ii)	1.472.415	-
TỔNG CỘNG	**18.715.911**	**14.197.937**

(i) Số dư cuối kỳ là các khoản đặt cọc cho các bên liên quan và đối tác để nhận chuyển nhượng một phần của một số dự án bất động sản là hàng tồn kho để bán.

(ii) Số dư cuối kỳ là các khoản đặt cọc cho một số công ty liên quan và bên thứ ba ("các đối tác đầu tư") cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần TTTM của một số dự án bất động sản theo các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các dự án TTTM hoặc trao quyền ưu tiên mua các TTTM cho Công ty và các công ty con theo giá bán đủ bù đắp các chi phí đầu tư đã phát sinh. Lãi suất của các khoản đặt cọc từ 10%/năm đến 13%/năm.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	115.231	314.336	27.499	22.925	479.991
- Tăng trong kỳ	-	51.181	-	-	51.181
- Thanh lý, nhượng bán	(2.356)	(3.066)	-	(401)	(5.823)
Số cuối kỳ	112.875	362.451	27.499	22.524	525.349
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu kỳ	32.224	205.334	22.797	17.001	277.356
- Khấu hao trong kỳ	2.763	20.338	1.832	1.750	26.683
- Thanh lý, nhượng bán	(2.356)	(2.405)	-	(360)	(5.121)
Số cuối kỳ	32.631	223.267	24.629	18.391	298.918
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	83.007	109.002	4.702	5.924	202.635
Số cuối kỳ	80.244	139.184	2.870	4.133	226.431

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ	88.456
- Tăng trong kỳ	110
Số cuối kỳ	88.566
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu kỳ	69.697
- Hao mòn trong kỳ	6.962
Số cuối kỳ	76.659
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	18.759
Số cuối kỳ	11.907

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	31.334.614	7.019.389	38.354.003
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	985.927	163.253	1.149.180
- Thanh lý	-	(607)	(607)
- Khác	27.885	(30.912)	(3.027)
Số cuối kỳ	32.348.426	7.151.123	39.499.549
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	6.634.817	4.634.789	11.269.606
- Khấu hao trong kỳ	594.379	361.504	955.883
- Thanh lý	-	(286)	(286)
- Khác	(1.112)	(13.480)	(14.592)
Số cuối kỳ	7.228.084	4.982.527	12.210.611
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	24.699.797	2.384.600	27.084.397
Số cuối kỳ	25.120.342	2.168.596	27.288.938

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

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

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

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2025	*Tại 31/12/2024*
Dự án Khách sạn Bắc Ninh	-	411.937
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Dự án Vincom Plaza Đông Hà Quảng Trị	41.954	68.931
Các dự án khác	111.097	185.106
TỔNG CỘNG	**288.701**	**801.624**

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: Triệu VND

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất			
	Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên (i)	*Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Khánh Gia (i)*	*Công ty Cổ phần Đầu tư An Phong (i)*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ	33.000	210.288	482.549	725.837
Số cuối kỳ	33.000	210.288	482.549	725.837
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu kỳ	33.000	201.932	441.576	676.508
Phân bổ trong kỳ	-	8.356	36.191	44.547
Số cuối kỳ	33.000	210.288	477.767	721.055
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	-	8.356	40.973	49.329
Số cuối kỳ	-	-	4.782	4.782

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2025	*Tại 31/12/2024*
Phải trả cho người bán	226.605	160.103
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	312.632	301.835
TỔNG CỘNG	**539.237**	**461.938**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2025	*Tại 31/12/2024*
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	77.069	137.105
Trả trước từ khách thuê cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	67.645	25.308
Trả trước từ người mua khác	39.764	22.357
TỔNG CỘNG	**184.478**	**184.770**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2025	*Tại 31/12/2024*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.340.979	1.062.279
Thuế giá trị gia tăng	253.887	56.455
Thuế thu nhập cá nhân	16.342	6.652
Thuế và các khoản phải nộp khác	2.205	9.930
TỔNG CỘNG	**1.613.413**	**1.135.316**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2025	*Tại 31/12/2024*
Chi phí xây dựng trích trước	295.797	286.803
Chi phí lãi vay phải trả	240.278	149.062
Chi phí bán hàng trích trước	61.304	42.830
Các khoản chi phí phải trả khác	628.285	645.160
TỔNG CỘNG	**1.225.664**	**1.123.855**
Trong đó:		
Chi phí phải trả cho các bên khác	*1.159.116*	*1.068.482*
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*66.548*	*55.373*

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2025	*Tại 31/12/2024*
Ngắn hạn:		
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	3.300.000	-
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	999.158	579.088
Nhận đặt cọc từ khách hàng mua bất động sản	192.455	197.102
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	128.737	126.457
Nhận đặt cọc thi công mặt bằng	56.197	50.106
Phải trả khác	45.187	16.088
TỔNG CỘNG	**4.721.734**	**968.841**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*4.692.116*	*921.609*
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*29.618*	*47.232*
Dài hạn:		
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	1.594.127	1.522.768
Trừ: Nhận đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Trình bày ở Ngắn hạn)	*(999.158)*	*(579.088)*
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	3.681.342
Phải trả khác	38.295	38.301
TỔNG CỘNG	**633.264**	**4.663.323**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	*614.279*	*4.247.974*
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*18.985*	*415.349*

(i) Số dư cuối kỳ phản ánh các khoản tiền nhận từ các đối tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh trung tâm thương mại.

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2025	*Tại 31/12/2024*
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	37.906	32.655
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	122.682	126.557
TỔNG CỘNG	**160.588**	**159.212**
Trong đó:		
Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*46.161*	*47.874*
Doanh thu chưa thực hiện từ các bên khác	*114.427*	*111.338*

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

22. VAY VÀ NỢ

22.1 *Vay và nợ ngắn hạn*

Đơn vị tính: Triệu VND

	Thuyết minh	*Tại 30/09/2025*		*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
Nợ dài hạn đến hạn trả khác từ bên liên quan	29	21.875	21.875	21.325	21.325
TỔNG CỘNG		**21.875**	**21.875**	**2.009.752**	**2.009.752**

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

22.2 *Vay và nợ dài hạn*

Đơn vị tính: Triệu VND

	Thuyết minh	*Tại 30/09/2025*		*Tại 31/12/2024*	
		Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Khoản vay dài hạn	(i)	6.212.431	6.212.431	2.350.771	2.350.771
Nợ dài hạn khác từ bên liên quan	29	171.292	171.292	172.332	172.332
TỔNG CỘNG		**6.383.723**	**6.383.723**	**2.523.103**	**2.523.103**

(i) Bao gồm:

Đơn vị cho vay	*Tại 30/09/2025 (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 là 7,68%/năm	(*)
Deutsche Bank AG, Singapore Branch	4.152.431	Tháng 7 năm 2028	9%/năm	(*)
TỔNG CỘNG	**6.212.431**			

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024							
Số đầu kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	16.475.788	(53.137)	23.293	37.826.853
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	3.010.448	-	-	3.010.448
- Biến động khác	-	-	-	22.938	-	(22.929)	9
Số cuối kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	19.509.174	(53.137)	364	40.837.310
Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025							
Số đầu kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	20.594.507	(53.137)	362	41.922.641
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	3.787.087	-	-	3.787.087
Số cuối kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	24.381.594	(53.137)	362	45.709.728

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 *Cổ phiếu*

	Tại 30/09/2025		*Tại 31/12/2024*	
	Số lượng	*Giá trị Triệu VND*	*Số lượng*	*Giá trị Triệu VND*
Cổ phiếu đăng ký và đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	**2.328.818.410**	**23.288.184**	**2.328.818.410**	**23.288.184**
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	**2.272.318.410**	**22.723.184**	**2.272.318.410**	**22.723.184**

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

24. DOANH THU

24.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2025	*Quý III năm 2024*
Tổng doanh thu	**2.251.000**	**2.077.717**
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	2.123.581	1.983.292
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	54.775	35.587
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	72.644	58.838
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**2.251.000**	**2.077.717**
Trong đó:		
Doanh thu chủ yếu với các bên liên quan	*497.121*	*335.450*
Doanh thu với các bên khác	*1.753.879*	*1.742.267*

24.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2025	*Quý III năm 2024*
Lãi tiền gửi, cho vay và đặt cọc	802.498	383.175
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	4
TỔNG CỘNG	**802.498**	**383.179**

24. DOANH THU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2025	*Quý III năm 2024*
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	2.123.581	1.983.292
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	1.011.166	917.375

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2025	*Quý III năm 2024*
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.011.166	917.375
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	31.847	19.846
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	70.961	51.212
TỔNG CỘNG	**1.113.974**	**988.433**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2025	*Quý III năm 2024*
Chi phí lãi vay	171.677	107.378
Chi phí phát hành liên quan	36.559	32.528
Lỗ chênh lệch tỷ giá	35.831	24.915
Chi phí tài chính khác	106.265	79.019
TỔNG CỘNG	**350.332**	**243.840**

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2025	*Quý III năm 2024*
Chi phí bán hàng	**47.042**	**77.171**
Chi phí nhân viên	11.650	16.927
Chi phí tư vấn bán hàng, hoa hồng và môi giới	13.402	11.570
Chi phí marketing	19.675	45.477
Chi phí khấu hao và hao mòn	908	1.445
Chi phí khác	1.407	1.752
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**93.927**	**170.379**
Chi phí nhân viên	30.625	31.407
Chi phí khấu hao và hao mòn	13.347	19.011
Chi phí dự phòng	4.151	68.021
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.488	17.995
Phí quản lý	31.965	29.095
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.351	4.850
TỔNG CỘNG	**140.969**	**247.550**

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2025	*Quý III năm 2024*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	344.960	239.107
(Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	58	(26.761)
TỔNG CỘNG	**345.018**	**212.346**

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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cổ đông
Công ty CP Vinhomes	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty CP Vinpearl	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 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 Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	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 CP Phát triển Thành Phố Xanh	Bên liên quan của Cổ đông
VinFast Trading & Investment Pte. Ltd	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty CP Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty CP Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Bên liên quan của Cổ đông

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	*Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024*
Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM		
Công ty CP Vinhomes	249.153	288.937
Công ty CP Vinpearl	186.855	138.804
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	169.144	201.756
Công ty CP Vinschool	54.277	51.853
Công ty CP Di chuyển xanh và thông minh GSM	17.317	11.980
Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	108.746	78.012
Công ty CP Vinpearl	94.540	45.540
Công ty CP Vinhomes	26.718	24.309
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	25.841	27.827
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	17.545	16.710
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	-	500.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	525.782
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	-	262.000
Công ty CP Vinhomes	-	101.127
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	-	2.683.666
Công ty CP Vinhomes	-	356.449
Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty CP Vinpearl	802.976	68.828
Chi đầu tư ngắn hạn		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	1.335.613

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	*Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024*
Lãi vay, lãi đặt cọc		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.244.858	688.704
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	326.514	132.398
Công ty CP Vinhomes	144.376	84.385
Công ty CP Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	41.631	-
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	-	171.337
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	-	56.528
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	-	30.970
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	10.502
Thu nhập khác		
Công ty CP Vinhomes	110.482	125.776
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	38.958	8.319
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	13.463	4.685
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	11.171	-
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	225	-
VinFast Trading & Investment Pte. Ltd	-	46.841
Nhận vốn góp bằng tài sản		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	125.444	-

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

Số dư công nợ với các bên liên quan:

Đơn vị tính: Triệu VND

Bên liên quan	*Tại 30/09/2025*	*Tại 31/12/2024*
***Phải thu khách hàng** (Thuyết minh số 6.1)*		
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	134.267	140.344
Công ty CP Vinhomes	115.881	243.394
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	3.260	3.939
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	4.011	60.873
Các bên liên quan khác	624	34.432
	258.043	**482.982**
***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	4.304	3.045
	1.188.716	**3.045**
***Phải thu ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 7)*		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	368.205	199.219
Công ty CP Vinpearl	290.452	75.023
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	281.317	58.031
Công ty CP Vinhomes	166.657	101.984
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	130.203	130.340
Các bên liên quan khác	14.984	34.614
	1.251.818	**599.211**
***Chi phí trả trước dài hạn** (Thuyết minh số 9)*		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	199.501	207.158
Công ty CP Vinpearl	93.588	95.217
	293.089	**302.375**
***Tài sản ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 10)*		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	4.683.257	4.646.361
Công ty CP Vinhomes	833.338	833.337
	5.516.595	**5.479.698**

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Bên liên quan	*Tại 30/09/2025*	*Tại 31/12/2024*
Tài sản dài hạn khác *(Thuyết minh số 10)*		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	9.180.496	9.772.522
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	8.063.000	1.863.000
Công ty CP Vinhomes	-	1.090.000
Công ty CP Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	-	1.472.415
	17.243.496	**14.197.937**
Phải trả người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 16)*		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	94.125	66.833
Công ty CP Vinhomes	83.031	92.612
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	71.189	71.189
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	57.499	47.290
Công ty CP Vinpearl	931	3.478
Các bên liên quan khác	5.857	20.433
	312.632	**301.835**
Chi phí phải trả ngắn hạn *(Thuyết minh số 19)*		
Công ty CP Vinpearl	66.060	45.200
Các bên liên quan khác	488	10.173
	66.548	**55.373**
Phải trả ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 20)*		
Công ty CP Vinhomes	21.011	21.814
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	6.568	22.680
Các bên liên quan khác	2.039	2.738
	29.618	**47.232**
Phải trả dài hạn khác *(Thuyết minh số 20)*		
Công ty CP Vinpearl	7.008	384.105
Công ty CP Vinschool	5.242	5.242
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	-	20.997
Các bên liên quan khác	6.735	5.005
	18.985	**415.349**
Doanh thu chưa thực hiện *(Thuyết minh số 21)*		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	16.269	17.769
Công ty CP Vinpearl	29.565	30.105
Các bên liên quan khác	327	-
	46.161	**47.874**

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

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

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

Nợ thuê tài chính từ một bên liên quan tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 được trình bày như sau:

Bên liên quan	*Tại 30/09/2025 Triệu VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	193.167	Từ 8,58% đến 14,02%	Tháng 3 năm 2045
Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả	*(21.875)*		
TỔNG CỘNG	**171.292**		

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

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

Bên liên quan	*Tại 31/12/2024 Triệu VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	193.657	Từ 8,58% đến 14,02%	Tháng 3 năm 2045
Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả	*(21.325)*		
TỔNG CỘNG	**172.332**		

30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ HOẠT ĐỘNG

Ngày 28 tháng 10 năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã phê duyệt việc Công ty chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tương đương 99,99% vốn điều lệ trong Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT. Sau chuyển nhượng phần vốn góp, Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT không còn là Công ty con của Công ty.

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

Ngày 28 tháng 10 năm 2025

PHỤ LỤC
Quý III năm 2025

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.251.000	2.077.717	173.283	8%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	1.113.974	988.433	125.541	13%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	802.498	383.179	419.319	109%
22	Chi phí tài chính	350.332	243.840	106.492	44%
25	Chi phí bán hàng	47.042	77.171	(30.129)	-39%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	93.927	170.379	(76.452)	-45%
31	Thu nhập khác	278.128	139.796	138.332	99%
32	Chi phí khác	4.903	2.123	2.780	131%
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.721.448	1.118.746	602.702	54%
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	344.960	239.107	105.853	44%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.376.430	906.400	470.030	52%

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

- Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ tăng 126 tỷ biến động cùng chiều với doanh thu, trong đó tăng chủ yếu do tăng các chi phí hoạt động trong kỳ của Công ty.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 419 tỷ chủ yếu do tăng thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư.
- Chi phí tài chính tăng 106 tỷ chủ yếu do phát sinh các khoản vay mới trong Quý III năm 2025 (160 triệu USD và 2.060 tỷ VND) và chi phí trả cho một đối tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.

PHỤ LỤC
Quý III năm 2025

- Chi phí bán hàng giảm 30 tỷ chủ yếu do giảm chi phí tư vấn bán hàng, hoa hồng và chi phí marketing.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 76 tỷ chủ yếu do giảm chi phí dự phòng (64 tỷ) và giảm các chi phí quản lý doanh nghiệp khác.
- Thu nhập khác tăng 138 tỷ chủ yếu do tăng thu nhập từ bồi thường hợp đồng.
- Chi phí khác tăng 3 tỷ chủ yếu từ chi phí sửa chữa.
- Lợi nhuận trước thuế tăng 603 tỷ, chi phí thuế TNDN hiện hành tăng 106 tỷ và lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 470 tỷ do các nguyên nhân nêu trên.