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: 2026.04.24 12:05:33 +07'00'

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------☙ ❀ ❧----------	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
	----------☙ ❀ ❧----------
Số: ..26../2026/CV-VCR	*Hà Nội, ngày 24 tháng 04 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 Quý 1 năm 2026**

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: https://ir.vincom.com.vn/ vào ngày 24./04/2026.

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:	**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY**
- *Như trên*	**TỔNG GIÁM ĐỐC**
- *Lưu VP*	
	PHẠM THỊ THU HIỀN

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý I năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 36
Phụ lục – Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	37

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 của Công ty và các công ty con cho Quý I năm 2026.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 03 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL
MSDN: 0105850244

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Tại 31/03/2026*	*Tại 31/12/2025 (trình bày lại)*
100	**A.TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**8.182.621**	**7.961.052**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***3.788.657***	***4.434.617***
111	1. Tiền		3.788.657	3.034.617
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	1.400.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***133.645***	***133.239***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5	133.645	133.239
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***3.277.884***	***2.885.735***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.324.501	1.319.815
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.254.859	1.298.757
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.188.066	751.198
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(489.542)	(484.035)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***8***	***222.141***	***236.158***
141	1. Hàng tồn kho		222.141	236.158
160	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***760.294***	***271.303***
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	9	64.538	68.443
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		170.831	182.303
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		27.373	20.557
165	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	497.552	-
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**52.780.325**	**53.318.097**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***21.555***	***20.493***
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	21.555	20.493
220	***II. Tài sản cố định***		***264.156***	***273.087***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	256.933	263.269
222	*Nguyên giá*		*563.182*	*566.149*
223	*Giá trị khấu hao lũy kế*		*(306.249)*	*(302.880)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	7.223	9.818
228	*Nguyên giá*		*88.377*	*88.377*
229	*Giá trị hao mòn lũy kế*		*(81.154)*	*(78.559)*
240	***III. Bất động sản đầu tư***	***13***	***26.948.999***	***27.231.260***
241	1. Nguyên giá		39.173.126	39.178.382
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(12.224.127)	(11.947.122)
250	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***231.152***	***267.062***
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	231.152	267.062
270	***V. Tài sản dài hạn khác***		***25.314.463***	***25.526.195***
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	9	496.614	480.417
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		116.197	150.979
274	3. Tài sản dài hạn khác	10	24.701.652	24.894.799
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**60.962.946**	**61.279.149**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Tại 31/03/2026*	*Tại 31/12/2025 (trình bày lại)*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**10.988.486**	**12.910.946**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***3.256.310***	***5.173.857***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	152.929	256.726
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	82.346	309.096
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	17	389.079	1.718.159
315	4. Phải trả người lao động		24.004	62.777
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.252.778	1.421.005
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	20	59.572	31.187
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	1.273.043	1.351.738
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21.1	20.029	20.626
322	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.909	1.909
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		621	634
330	***II. Nợ dài hạn***		***7.732.176***	***7.737.089***
337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	20	126.220	131.499
338	2. Phải trả dài hạn khác	19	1.169.457	1.157.099
339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21.2	6.368.966	6.380.455
342	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		67.533	68.036
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**22**	**49.974.460**	**48.368.203**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		23.288.184	23.288.184
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*23.288.184*	*23.288.184*
412	2. Thặng dư vốn		46.983	46.983
415	3. Cổ phiếu mua lại của chính mình		(1.954.258)	(1.954.258)
419	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(53.137)	(53.137)
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		28.646.688	27.040.431
420a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*27.040.431*	*20.594.507*
420b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*1.606.257*	*6.445.924*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**60.962.946**	**61.279.149**

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

Ngày 24 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý I năm 2026*	*Quý I năm 2025 (trình bày lại)*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23.1**	**2.293.618**	**2.131.424**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**23.1**	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23.1**	**2.293.618**	**2.131.424**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**24**	**(1.039.842)**	**(929.204)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.253.776**	**1.202.220**
21	**6. Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư**	**25**	**184.751**	**143**
22	**7. Doanh thu hoạt động tài chính**	**23.2**	**835.542**	**625.043**
23	**8. Chi phí tài chính**	**26**	**(205.085)**	**(242.622)**
24	*Trong đó: Chi phí đi vay*		*(194.800)*	*(148.520)*
25	**9. Chi phí bán hàng**	**27**	**(63.339)**	**(67.388)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**27**	**(86.063)**	**(105.291)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.919.582**	**1.412.105**
31	**12. Thu nhập khác**		**80.420**	**92.781**
32	**13. Chi phí khác**		**(524)**	**(28.887)**
40	**14. Lợi nhuận khác**		**79.896**	**63.894**

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý I năm 2026*	*Quý I năm 2025 (trình bày lại)*
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.999.478**	**1.475.999**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**28**	**(358.942)**	**(683.247)**
52	**17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	**28**	**(34.279)**	**384.646**
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**1.606.257**	**1.177.398**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**1.606.257**	**1.177.398**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**-**	**-**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**		**707**	**518**

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 24 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Quý I năm 2026*	*Quý I năm 2025*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	**Lợi nhuận trước thuế**	**1.999.478**	**1.475.999**
	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)	330.578	346.476
03	Các khoản dự phòng	5.507	10.874
04	(Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(18.720)	16.800
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(1.001.094)	(624.898)
06	Chi phí đi vay	194.800	148.520
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**1.510.549**	**1.373.771**
09	Thay đổi các khoản phải thu	369.090	(17.215)
10	Thay đổi hàng tồn kho	14.017	21.097
11	Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(241.775)	(1.692)
12	Thay đổi chi phí chờ phân bổ	(12.292)	(27.775)
14	Chi phí đi vay đã trả	(221.192)	(119.196)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(1.681.379)	(1.076.603)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**	**(262.982)**	**152.387**
	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	(514.382)	(169.202)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	70.025	179
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	67.263	53.463
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**	**(377.094)**	**(115.560)**

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Quý I năm 2026*	*Quý I năm 2025*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	(5.884)	(5.349)
40	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính**	**(5.884)**	**(5.349)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**	**(645.960)**	**31.478**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**	**4.434.617**	**2.884.680**
70	**Tiền cuối kỳ**	**3.788.657**	**2.916.158**

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

Ngày 24 tháng 04 năm 2026

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 1.662 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1.679 nhân viên).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2026, 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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho Quý I năm 2026 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026.

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.

Số dư các tài khoản trên Báo cáo tình hình tài chính 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.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 *Cơ sở hợp nhất* (tiếp theo)

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 Báo cáo tình hình tài chính 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.

2.6 *Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh*

Các chính sách kế toán của Công ty và các công ty con sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau/phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

Ban Giám đốc Công ty đã áp dụng phương pháp điều chỉnh trình bày hồi tố đối với một số chỉ tiêu theo hướng dẫn của Thông tư 99. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mã số	*Chỉ tiêu*	*31 tháng 12 năm 2025 (đã được trình bày trước đây)*	*Trình bày lại*	*31 tháng 12 năm 2025 (được trình bày lại)*
311	Phải trả người bán ngắn hạn	659.187	(402.461)	256.726
315	Phải trả người lao động	-	62.777	62.777
316	Chi phí phải trả ngắn hạn	1.483.782	(62.777)	1.421.005
320	Phải trả ngắn hạn khác	949.277	402.461	1.351.738

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	*Chỉ tiêu*	*Quý I năm 2025 (đã được trình bày trước đây)*	*Trình bày lại*	*Quý I năm 2025 (được trình bày lại)*
21	Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	143	143
31	Thu nhập khác	92.924	(143)	92.781

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

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.

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

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 Báo cáo tình hình tài chính 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.

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 Báo cáo tình hình tài chính 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 Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6 *Tài sản cố định vô hình* (tiếp theo)

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

3.8 *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 Báo cáo tình hình tài chính 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. Các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ việc bán bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa doanh thu với chi phí liên quan trực tiếp đến việc bán bất động sản đầu tư và giá trị còn lại của bất động sản đầu tư. Số lãi hoặc lỗ này được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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 Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại thời điểm Công ty và các công ty con nhận bàn giao tài sản để vận hành và khai thác.

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 chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính 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 chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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.

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)

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.

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.

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

3.14 *Các khoản dự phòng* (tiếp theo)

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

3.15 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ hoạt động, số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày này.

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

3.16 *Cổ phiếu mua lại của chính mình*

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty và các công ty con mua lại (Cổ phiếu mua lại của chính mình) 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 triền 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 Báo cáo tình hình tài chính 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 31/03/2026	*Tại 31/12/2025*
Tiền gửi ngân hàng	3.788.546	3.034.417
Tiền đang chuyển	111	200
Các khoản tương đương tiền	-	1.400.000
TỔNG CỘNG	**3.788.657**	**4.434.617**

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2026	*Tại 31/12/2025*
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	133.645	133.239
TỔNG CỘNG	**133.645**	**133.239**

(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 8,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 4,5%/năm đến 7,6%/năm).

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2026	*Tại 31/12/2025*
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	1.102.136	1.059.119
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	175.179	183.847
Phải thu khác	47.186	76.849
TỔNG CỘNG	**1.324.501**	**1.319.815**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	*1.099.956*	*1.108.800*
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*224.545*	*211.015*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(489.542)	(484.035)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2026	*Tại 31/12/2025*
Trả trước cho người bán hoạt động chuyển nhượng bất động sản (i)	1.184.412	1.184.412
Trả trước cho người bán hoạt động xây dựng và hoạt động khác	70.447	114.345
TỔNG CỘNG	**1.254.859**	**1.298.757**
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn	*70.439*	*47.744*
Trả trước cho bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 29)	*1.184.420*	*1.251.013*

(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 31/03/2026	*Tại 31/12/2025*
Ngắn hạn:		
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc	625.829	151.359
Phải thu về hợp tác đầu tư	278.180	363.552
Phải thu các khoản chi hộ	57.541	57.278
Phải thu ngắn hạn khác	226.516	179.009
TỔNG CỘNG	**1.188.066**	**751.198**
Trong đó:		
Phải thu khác từ các bên khác	*164.382*	*140.098*
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*1.023.684*	*611.100*
Dài hạn:		
Phải thu dài hạn khác	21.555	20.493
TỔNG CỘNG	**21.555**	**20.493**

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2026		*Tại 31/12/2025*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Thành phẩm bất động sản (i)	213.129	-	226.277	-
Nguyên liệu, vật liệu	9.012	-	9.881	-
TỔNG CỘNG	**222.141**	**-**	**236.158**	**-**

(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 CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2026	*Tại 31/12/2025*
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	13.184	14.533
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	51.354	53.910
TỔNG CỘNG	**64.538**	**68.443**
Dài hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng chờ phân bổ cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	287.538	289.994
Chi phí sửa chữa lớn	162.199	146.936
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	46.877	43.487
TỔNG CỘNG	**496.614**	**480.417**

10. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2026	*Tại 31/12/2025*
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 29) (ii)	497.552	-
TỔNG CỘNG	**497.552**	**-**
Dài hạn:		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 29) (ii)	12.846.068	13.039.215
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Thuyết minh số 29) (i)	10.383.168	10.383.168
Đặt cọc cho các bên khác cho mục đích đầu tư (ii)	1.472.416	1.472.416
TỔNG CỘNG	**24.701.652**	**24.894.799**

(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. Các dự án bất động sản này đang trong quá trình phát triển và xây dựng chưa đưa vào vận hành thương mại. Lãi suất của các khoản đặt cọc là 12%/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 năm	159.216	357.021	27.388	22.524	566.149
- Tăng trong kỳ	-	1.686	-	-	1.686
- Thanh lý, nhượng bán	(712)	(3.660)	-	(281)	(4.653)
Số cuối năm	158.504	355.047	27.388	22.243	563.182
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	34.821	224.106	24.975	18.978	302.880
- Khấu hao trong kỳ	1.323	5.467	174	574	7.538
- Thanh lý, nhượng bán	(712)	(3.176)	-	(281)	(4.169)
Số cuối năm	35.432	226.397	25.149	19.271	306.249
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	124.395	132.915	2.413	3.546	263.269
Số cuối năm	123.072	128.650	2.239	2.972	256.933

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
Số đầu năm	88.377
Số cuối năm	88.377
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	78.559
- Hao mòn trong kỳ	2.595
Số cuối năm	81.154
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	9.818
Số cuối năm	7.223

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	32.114.500	7.063.882	39.178.382
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	52.419	92.047	144.466
- Thanh lý	(149.722)	-	(149.722)
Số cuối năm	32.017.197	7.155.929	39.173.126
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	6.990.633	4.956.489	11.947.122
- Khấu hao trong kỳ	213.102	120.725	333.827
- Thanh lý	(56.822)	-	(56.822)
Số cuối năm	7.146.913	5.077.214	12.224.127
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	25.123.867	2.107.393	27.231.260
Số cuối năm	24.870.284	2.078.715	26.948.999

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 21.

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

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2026	*Tại 31/12/2025*
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Dự án Trường mầm non Thảo Điền	30.824	30.824
Các dự án khác	64.678	100.588
TỔNG CỘNG	**231.152**	**267.062**

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2026	*Tại 31/12/2025 (trình bày lại)*
Phải trả cho người bán	64.846	148.390
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	88.083	108.336
TỔNG CỘNG	**152.929**	**256.726**

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2026	*Tại 31/12/2025*
Trả trước từ khách thuê cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	42.929	46.181
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	30.987	227.090
Trả trước từ người mua khác	8.430	35.825
TỔNG CỘNG	**82.346**	**309.096**

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2026	*Tại 31/12/2025*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	333.742	1.656.180
Thuế giá trị gia tăng	41.507	44.058
Thuế thu nhập cá nhân	12.300	16.294
Thuế và các khoản phải nộp khác	1.530	1.627
TỔNG CỘNG	**389.079**	**1.718.159**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2026	*Tại 31/12/2025 (trình bày lại)*
Chi phí lãi vay phải trả	265.097	263.771
Chi phí xây dựng trích trước	193.929	276.591
Chi phí bán hàng trích trước	28.600	67.520
Các khoản chi phí phải trả khác	765.152	813.123
TỔNG CỘNG	**1.252.778**	**1.421.005**
Trong đó:		
Chi phí phải trả cho các bên khác	*1.169.023*	*1.249.236*
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*83.755*	*171.769*

19. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2026	*Tại 31/12/2025 (trình bày lại)*
Ngắn hạn:		
Các khoản phải trả khác liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	372.359	402.460
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	476.079	484.142
Nhận đặt cọc từ khách hàng mua bất động sản	174.184	183.469
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	133.344	132.939
Nhận đặt cọc thi công mặt bằng	58.889	58.586
Phải trả khác	58.188	90.142
TỔNG CỘNG	**1.273.043**	**1.351.738**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*826.908*	*945.505*
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*446.135*	*406.233*
Dài hạn:		
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	1.607.498	1.602.853
Trừ: Nhận đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Trình bày ở Ngắn hạn)	*(476.079)*	*(484.142)*
Phải trả khác	38.038	38.388
TỔNG CỘNG	**1.169.457**	**1.157.099**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	*1.151.821*	*1.139.461*
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*17.636*	*17.638*

20. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2026	*Tại 31/12/2025*
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	59.572	31.187
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	126.220	131.499
TỔNG CỘNG	**185.792**	**162.686**
Trong đó:		
Doanh thu chờ phần bổ từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*57.857*	*59.051*
Doanh thu chờ phần bổ từ các bên khác	*127.935*	*103.635*

Doanh thu chờ phân bổ 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.

21. VAY VÀ NỢ

21.1 *Vay và nợ ngắn hạn*

Đơn vị tính: Triệu VND

	Thuyết minh	*Tại 31/03/2026*		*Tại 31/12/2025*	
		Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Nợ dài hạn đến hạn trả khác từ bên liên quan	29	20.029	20.029	20.626	20.626
TỔNG CỘNG		**20.029**	**20.029**	**20.626**	**20.626**

21.2 *Vay và nợ dài hạn*

Đơn vị tính: Triệu VND

	Thuyết minh	*Tại 31/03/2026*		*Tại 31/12/2025*	
		Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Khoản vay dài hạn	(i)	6.196.547	6.196.547	6.208.269	6.208.269
Nợ dài hạn khác từ bên liên quan	29	172.419	172.419	172.186	172.186
TỔNG CỘNG		**6.368.966**	**6.368.966**	**6.380.455**	**6.380.455**

(i) Bao gồm:

Đơn vị cho vay/ Đơn vị tư vấn phát hành	*Tại 31/03/2026 (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 8,2%/năm	(*)
Deutsche Bank AG, Singapore Branch	4.136.547	Tháng 7 năm 2028	Lãi suất 9%/năm	(*)
TỔNG CỘNG	**6.196.547**			

(*) 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.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 *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 kế toán 03 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 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	-	-	-	1.177.398	-	-	1.177.398
Số cuối kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	21.771.905	(53.137)	362	43.100.039
Cho kỳ kế toán 03 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026							
Số đầu kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	27.040.431	(53.137)	-	48.368.203
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.606.257	-	-	1.606.257
Số cuối kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	28.646.688	(53.137)	-	49.974.460

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 *Cổ phiếu*

	Tại 31/03/2026		*Tại 31/12/2025*	
	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 2025: 10.000VND/cổ phiếu).

23. DOANH THU

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý I năm 2026	*Quý I năm 2025*
Tổng doanh thu	**2.293.618**	**2.131.424**
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	2.208.207	2.025.957
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	18.020	48.183
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	67.391	57.284
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**2.293.618**	**2.131.424**
Trong đó:		
Doanh thu chủ yếu với các bên liên quan	*241.401*	*179.625*
Doanh thu với các bên khác	*2.052.217*	*1.951.799*

23.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý I năm 2026	*Quý I năm 2025*
Lãi tiền gửi, cho vay và đặt cọc	816.822	625.043
Lãi chênh lệch tỷ giá	18.720	-
TỔNG CỘNG	**835.542**	**625.043**

23. DOANH THU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý I năm 2026	*Quý I năm 2025*
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 23.1)	2.208.207	2.025.957
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ (Thuyết minh số 24)	968.218	851.489

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý I năm 2026	*Quý I năm 2025*
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	968.218	851.489
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	12.630	25.478
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	58.994	52.237
TỔNG CỘNG	**1.039.842**	**929.204**

25. LÃI TỪ HOẠT ĐỘNG THANH LÝ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý I năm 2026	*Quý I năm 2025 (trình bày lại)*
Lãi từ hoạt động thanh lý bất động sản đầu tư	**184.751**	**143**
Trong đó:		
Doanh thu thanh lý bất động sản đầu tư	280.000	465
Trừ: Giá vốn thanh lý bất động sản đầu tư	(95.249)	(322)

Trong năm 2026, Công ty đã thực hiện thanh lý một bất động sản đầu tư có địa chỉ tại phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh.

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý I năm 2026	*Quý I năm 2025*
Chi phí đi vay	184.691	134.428
Chi phí phát hành liên quan	10.109	14.092
Chi phí tài chính khác	10.285	94.102
TỔNG CỘNG	**205.085**	**242.622**

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý I năm 2026	*Quý I năm 2025*
Chi phí bán hàng	**63.339**	**67.388**
Chi phí nhân viên	18.086	18.888
Chi phí tư vấn bán hàng, hoa hồng và môi giới	12.505	15.911
Chi phí marketing	31.098	30.620
Chi phí khấu hao và hao mòn	836	1.323
Chi phí khác	814	646
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**86.063**	**105.291**
Chi phí nhân viên	27.784	30.284
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.076	18.956
Chi phí dự phòng	5.507	13.576
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.972	10.106
Phí quản lý	28.221	29.876
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.503	2.493
TỔNG CỘNG	**149.402**	**172.679**

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 I năm 2026 là 20% lợi nhuận chịu thuế (Quý I năm 2025: 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 I năm 2026	*Quý I năm 2025*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	358.942	683.247
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	34.279	(384.646)
TỔNG CỘNG	**393.221**	**298.601**

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 nay và năm trước:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể
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
Công ty CP Di chuyển xanh và Thông minh GSM	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	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
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty Vinfast Auto Ltd.	Bên liên quan của Cổ đông

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý I năm 2026	*Quý I năm 2025*
Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM		
Công ty CP Vinpearl	70.176	45.475
Công ty CP Vinhomes	78.682	65.212
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	39.890	2.925
Công ty CP Vinschool	18.248	18.682
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	9.345	46.694
Công ty CP Di chuyển xanh và thông minh GSM	7.323	3.562
Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	23.223	27.313
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	1.859	2.602
Công ty CP Vinhomes	578	2.853
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	33.230	-
Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty CP Vinpearl	90.000	69.568
Lãi vay, lãi đặt cọc		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	375.365	421.354
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	305.523	55.124
Công ty CP Vinhomes	24.658	51.534

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)

	Quý I năm 2026	*Quý I năm 2025*
Thu nhập khác		
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	30.635	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	22.144	7.799
Công ty CP Vinhomes	8.322	48.698
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	4.438	4.438

Số dư công nợ với các bên liên quan:

Đơn vị tính: Triệu VND

Bên liên quan	*Tại 31/03/2026*	*Tại 31/12/2025 (trình bày lại)*
Phải thu khách hàng *(Thuyết minh số 6.1)*		
Công ty CP Vinhomes	90.788	64.714
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	35.411	61.854
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	43.758	35.370
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	14.717	14.983
Công ty CP Vinpearl	9.950	9.723
Các bên liên quan khác	29.921	24.371
	224.545	**211.015**
Người mua trả tiền trước *(Thuyết minh số 6.2)*		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.184.412	1.184.412
Các bên liên quan khác	8	66.601
	1.184.420	**1.251.013**
Phải thu ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 7)*		
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	400.103	89.698
Công ty CP Vinpearl	199.807	278.547
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	183.945	55.328
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	130.750	130.325
Công ty CP Vinhomes	55.354	21.868
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	51.514	34.180
Các bên liên quan khác	2.211	1.154
	1.023.684	**611.100**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn *(Thuyết minh số 9)*		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	194.397	196.949
Công ty CP Vinpearl	93.141	93.045
	287.538	**289.994**
Tài sản ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 10)*		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	497.552	-
	497.552	**-**

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 31/03/2026*	*Tại 31/12/2025 (trình bày lại)*
Tài sản dài hạn khác *(Thuyết minh số 10)*		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	12.587.029	12.780.176
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	9.808.870	9.808.870
Công ty CP Vinhomes	833.337	833.337
	23.229.236	**23.422.383**
Phải trả người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 15)*		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	32.606	60.912
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	26.052	26.052
Công ty CP Vinhomes	22.839	12.560
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	776	707
Các bên liên quan khác	5.810	8.105
	88.083	**108.336**
Chi phí phải trả ngắn hạn *(Thuyết minh số 18)*		
Công ty CP Vinpearl	68.977	70.785
Công ty CP Vinhomes	6.970	7.931
Các bên liên quan khác	7.808	93.053
	83.755	**171.769**
Phải trả ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 19)*		
Công ty CP Vinhomes	166.398	111.622
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	93.894	85.061
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	71.189	71.189
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	101.839	125.824
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	11.008	12.022
Các bên liên quan khác	1.807	515
	446.135	**406.233**
Phải trả dài hạn khác *(Thuyết minh số 19)*		
Công ty CP Vinpearl	7.239	7.239
Công ty CP Vinschool	5.242	5.242
Công ty CP Vinhomes	2.549	2.549
Các bên liên quan khác	2.606	2.608
	17.636	**17.638**
Doanh thu chờ phân bổ *(Thuyết minh số 20)*		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	29.204	16.392
Công ty CP Vinpearl	15.505	29.386
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	13.148	13.273
	57.857	**59.051**

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 21.1 và 21.2)

Nợ thuê tài chính từ một bên liên quan tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 được trình bày như sau:

Bên liên quan	*Tại 31/03/2026 Triệu VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	192.448	Từ 8,58% đến 14,02%	Tháng 3 năm 2045
Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả	*(20.029)*		
TỔNG CỘNG	**172.419**		

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 2025 được trình bày như sau:

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

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

Ngày 24 tháng 04 năm 2026

PHỤ LỤC
Quý I năm 2026

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

Chỉ tiêu	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025 (trình bày lại)	Chênh lệch	%
Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	184.751	143	184.608	129097%
Doanh thu hoạt động tài chính	835.542	625.043	210.499	34%
Chi phí tài chính	205.085	242.622	(37.537)	-15%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.999.478	1.475.999	523.479	35%

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

- Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư tăng 185 tỷ đến từ lãi giao dịch chuyển nhượng một dự án bất động sản đầu tư trong Quý 1 năm 2026.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 210 tỷ chủ yếu do tăng thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư.
- Chi phí tài chính giảm 37 tỷ chủ yếu do giảm chi phí trả cho một đối tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh, giảm lỗ chênh lệch tỷ giá khoản vay USD.
- Lợi nhuận trước thuế tăng 523 tỷ do các nguyên nhân nêu trên.