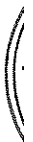


CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân,

Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

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



CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân,

Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Giám đốc

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 3 năm 2024 và miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2024
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 3 năm 2024 và bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2024
	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 3 năm 2024 và miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2024
Bà Vũ Tuyết Hằng	Phó Tổng Giám đốc Thường trực	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 01 năm 2024
Ông Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 01 năm 2024
Bà Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính	

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Thành Trung	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Chu Anh Dũng	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Trần Xuân Hải	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024



CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân,

Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Tôi hereby đại diện cho Ban Giám đốc,



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính
(Theo Giấy Ủy quyền số 91/2024/GUQ-VCR ngày
04 tháng 6 năm 2024)

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

Số: 0912/VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vincom Retail (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2025, từ trang 05 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

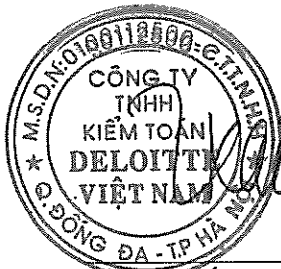
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với báo cáo kiểm toán đề ngày 23 tháng 3 năm 2024 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



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

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 28 tháng 3 năm 2025
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			2024	2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		12.312.424	10.036.448
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	2.884.680	4.101.549
1. Tiền	111		2.884.680	4.051.549
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	50.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		125.918	1.070.978
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	125.918	1.070.978
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.016.405	1.612.789
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.674.317	1.460.717
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		94.909	77.967
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	710.589	296.504
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(463.410)	(222.399)
IV. Hàng tồn kho	140	9	295.010	639.957
1. Hàng tồn kho	141		295.010	639.957
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.990.411	2.611.175
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	83.717	72.562
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		51.975	22.472
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		721	721
4. Tài sản ngắn hạn khác	155	15	6.853.998	2.515.420

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		42.913.731	37.617.283
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		19.258	12.169
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	19.258	12.169
II. Tài sản cố định	220		221.394	413.363
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	202.635	387.335
- Nguyên giá	222		479.991	634.850
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(277.356)	(247.515)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	18.759	26.028
- Nguyên giá	228		88.456	85.563
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(69.697)	(59.535)
III. Bất động sản đầu tư	230	13	27.084.397	25.179.848
- Nguyên giá	231		38.354.003	35.182.435
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(11.269.606)	(10.002.587)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		801.624	1.028.319
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	801.624	1.028.319
V. Tài sản dài hạn khác	260		14.787.058	10.983.584
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	433.005	452.965
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	25	106.787	65.598
3. Tài sản dài hạn khác	268	15	14.197.937	10.346.408
4. Lợi thế thương mại	269	16	49.329	118.613
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		55.226.155	47.653.731

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		13.303.514	9.826.878
I. Nợ ngắn hạn	310		5.920.740	6.244.864
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	461.938	448.115
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	184.770	314.342
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	1.135.316	1.495.742
4. Phải trả người lao động	314		245	279
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	1.123.855	973.708
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	32.655	44.547
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	968.841	1.170.222
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	2.009.752	1.791.800
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.812	3.428
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.556	2.681
II. Nợ dài hạn	330		7.382.774	3.582.014
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	126.557	113.453
2. Phải trả dài hạn khác	337	22	4.663.323	1.253.137
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	2.523.103	2.143.780
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	25	69.791	71.644

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		41.922.641	37.826.853
1. Vốn chủ sở hữu	410	26	41.922.641	37.826.853
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		23.288.184	23.288.184
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		23.288.184	23.288.184
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		46.983	46.983
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.954.258)	(1.954.258)
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(53.137)	(53.137)
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		20.594.507	16.475.788
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		16.498.727	12.064.570
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		4.095.780	4.411.218
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		362	23.293
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		55.226.155	47.653.731

Nguyễn Thị Giang
Người lập biểu

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

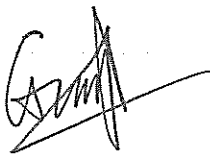



Ngày 28 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	29	8.939.117	9.791.335
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10	29	8.939.117	9.791.335
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	30	4.183.725	4.445.450
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		4.755.392	5.345.885
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	1.785.771	1.146.339
6. Chi phí tài chính	22	33	838.090	330.426
- Chi phí lãi vay và chi phí phát hành liên quan	23		566.101	330.426
7. Chi phí bán hàng	25	34	341.019	341.268
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	641.775	438.650
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		4.720.279	5.381.880
10. Thu nhập khác	31	35	464.749	212.434
11. Chi phí khác	32		51.699	68.227
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		413.050	144.207
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		5.133.329	5.526.087
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	1.080.562	1.111.151
15. (Thu nhập)/Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	36	(43.013)	6.128
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		4.095.780	4.408.808
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		4.095.780	4.408.600
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	208
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	37	1.803	1.940


Nguyễn Thị Giang
Người lập biểu



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

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	5.133.329	5.526.087
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại, phân bổ tiền thuê đất	02	1.379.104	1.453.931
Các khoản dự phòng	03	239.395	87.438
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	71.665	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.792.224)	(1.144.646)
Chi phí lãi vay và trái phiếu phát hành	06	566.101	330.426
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	5.597.370	6.253.236
Thay đổi các khoản phải thu	09	(6.408.007)	(1.293.682)
Thay đổi hàng tồn kho	10	344.947	543.548
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.950.184	(808.470)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(214)	66.833
Tiền lãi vay đã trả	14	(451.815)	(293.139)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.274.356)	(576.317)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	758.109	3.892.009
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(4.192.445)	(8.321.768)
2. Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21	-	816.956
3. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	11.029	4.462
4. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(5.341.659)	(2.923.445)
5. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	6.430.025	1.956.182
6. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(352)	(6.645)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	630.199	953.424
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(2.463.203)	(7.520.834)

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	362	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	994.340	1.782.123
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(485.080)	(1.050.000)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(21.397)	(21.397)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	488.225	710.726
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</i>	50	(1.216.869)	(2.918.099)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.101.549	7.019.648
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	2.884.680	4.101.549

Nguyễn Thị Giang
Người lập biểu

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

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 2, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 26 ngày 03 tháng 5 năm 2024.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 06 tháng 11 năm 2017 với mã chứng khoán là VRE.

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 2.480 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2.346 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty gồm:

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ	Hoạt động chính
1.	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Hà Nội	100,00%	100,00%	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí
2.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa (i)	Bắc Ninh	100,00%	100,00%	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí
3.	Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí
4.	Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT (ii)	Hà Nội	99,99%	99,99%	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí
5.	Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail (iii)	Hà Nội	Đã giải thể	Đã giải thể	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và xây dựng

- (i) Trong năm, Công ty đã thực hiện mua lại toàn bộ phần vốn góp của các cổ đông tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa với tổng giá trị là 9.600.000.000 VND, theo đó nâng tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết lên 100%.
- (ii) Trong năm, Công ty thực hiện thành lập Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết dự kiến là 99,99%. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện góp vốn cùng các thành viên sáng lập vào công ty này.
- (iii) Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail - Công ty con của Công ty đã hoàn tất thủ tục giải thể vào tháng 11 năm 2024. Kể từ thời điểm này, Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail không còn là công ty con của Công ty.

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND) với đơn vị làm tròn là triệu VND, theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh, trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một hoặc nhiều đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Nhóm Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư đến ngày đáo hạn.

Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Phần mềm máy tính

Tài sản giá trị vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính và được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

Thuê tài sản

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

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

Nhóm Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán, trừ khi áp dụng phương pháp tính khác hợp lý hơn. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng được ghi nhận vào chi phí trong năm khi phát sinh. Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Nhóm Công ty là bên đi thuê

Nhóm Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Nhóm Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu,

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

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

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc, quyền sử dụng đất và máy móc thiết bị do Nhóm Công ty kiểm soát nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư bao gồm các chi phí bằng tiền hoặc giá trị hợp lý của tài sản mà Nhóm Công ty bỏ ra để mua hoặc để xây dựng và phát triển bất động sản đầu tư tính đến thời điểm hoàn thành việc mua hoặc việc xây dựng bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

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

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

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

1/2024

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

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

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

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

Chi phí phải trả

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

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

Trái phiếu phát hành

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

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

Người mua trả tiền trước

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

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

Lãi tiền gửi

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

Lãi từ các khoản đầu tư

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Ngoại tệ

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập

chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.884.567	4.050.880
Tiền đang chuyển	113	669
Các khoản tương đương tiền	-	50.000
	2.884.680	4.101.549

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	125.918	125.918	113.084	113.084
Trái phiếu	-	-	957.894	957.894
	125.918	125.918	1.070.978	1.070.978

(i) Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn cuối năm bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất trong khoảng từ 2,3%/năm đến 6,2%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 4,4%/năm đến 8,0%/năm).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	1.462.412	1.239.673
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	195.585	201.968
Phải thu khác	16.320	19.076
	1.674.317	1.460.717
Trong đó: Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	482.982	282.287

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	370.631	36.795
Phải thu về hợp tác đầu tư	132.489	136.612
Phải thu các khoản chi hộ	39.082	34.413
Phải thu ngắn hạn khác	168.387	88.684
	710.589	296.504
Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	599.211	182.010
b. Dài hạn		
Phải thu dài hạn khác	19.258	12.169
	19.258	12.169

8. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Triệu VND Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Triệu VND Giá trị có thể thu hồi
Phải thu một khách hàng doanh nghiệp	276.532	-	277.770	202.198
Khách hàng khác	332.603	145.725	732.300	585.473
	609.135	145.725	1.010.070	787.671
Số trích lập dự phòng		463.410		222.399

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

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Triệu VND Dự phòng	Giá gốc	Triệu VND Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	11.868	-	12.760	-
Thành phẩm bất động sản (i)	283.142	-	627.197	-
	295.010	-	639.957	-

(i) Thành phẩm bất động sản chủ yếu bao gồm các nhà liền kề, nhà phố thương mại để bán tại các dự án Đông Hà - Quảng Trị, Điện Biên và một số dự án khác do Nhóm Công ty làm chủ đầu tư.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	28.471	42.999
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	55.246	29.563
	83.717	72.562
b. Dài hạn		
Chi phí thuê mặt bằng trả trước	302.375	314.757
Chi phí sửa chữa lớn	97.876	113.954
Chi phí trả trước dài hạn khác	32.754	24.254
	433.005	452.965
Trong đó: Chi phí trả trước dài hạn với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	302.375	314.757

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị, văn phòng	Tài sản khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	275.391	309.978	26.556	22.925	634.850
Mua mới trong năm	-	4.542	324	-	4.866
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	743	697	-	1.440
Phân loại sang bất động sản đầu tư	(160.082)	-	-	-	(160.082)
Thanh lý, nhượng bán	-	(927)	(78)	-	(1.005)
Khác	(78)	-	-	-	(78)
Số dư cuối năm	115.231	314.336	27.499	22.925	479.991
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	28.509	183.843	20.181	14.982	247.515
Khấu hao trong năm	3.715	22.357	2.663	2.019	30.754
Thanh lý, nhượng bán	-	(866)	(47)	-	(913)
Số dư cuối năm	32.224	205.334	22.797	17.001	277.356
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	246.882	126.135	6.375	7.943	387.335
Tại ngày cuối năm	83.007	109.002	4.702	5.924	202.635

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 110.334 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 102.396 triệu VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số tài sản cố định hữu hình của Nhóm Công ty sử dụng để:

- Thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay và trái phiếu của Công ty (chi tiết tại Thuyết minh số 23 và 24) với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 8.790 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.900 triệu VND); và
- Thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của các bên liên quan với giá trị còn lại tại 31 tháng 12 năm 2024 là 69.064 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 234.310 triệu VND).



12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	85.563	85.563
Tăng trong năm	2.893	2.893
Số dư cuối năm	88.456	88.456
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	59.535	59.535
Khấu hao trong năm	10.162	10.162
Số dư cuối năm	69.697	69.697
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	26.028	26.028
Tại ngày cuối năm	18.759	18.759

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 53.500 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 46.240 triệu VND).

13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	Máy móc, thiết bị	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	28.691.145	6.491.290	35.182.435
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.483.391	529.732	3.013.123
Mua mới trong năm	12.288	295	12.583
Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình	160.082	-	160.082
Thanh lý, nhượng bán	(2.433)	(1.928)	(4.361)
Khác	(9.859)	-	(9.859)
Số dư cuối năm	31.334.614	7.019.389	38.354.003
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	5.840.925	4.161.662	10.002.587
Khấu hao trong năm	793.957	474.193	1.268.150
Thanh lý, nhượng bán	(65)	(1.066)	(1.131)
Số dư cuối năm	6.634.817	4.634.789	11.269.606
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	22.850.220	2.329.628	25.179.848
Tại ngày cuối năm	24.699.797	2.384.600	27.084.397

Bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm tài sản của các trung tâm thương mại do Nhóm Công ty sở hữu và vận hành hoạt động cho thuê mặt bằng và cung cấp các dịch vụ liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số tài sản là bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty sử dụng để:

- Thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty chi tiết tại Thuyết minh số 24) với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư là 1.464.542 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.510.268 triệu VND); và
- Thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của các bên liên quan với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư là 6.012.015 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4.960.318 triệu VND).

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Dự án Khách sạn Bắc Ninh	411.937	222.286
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Dự án Vincom Plaza Đông Hà Quảng Trị	68.931	162.503
Dự án Vincom Plaza Điện Biên	-	283.590
Các dự án khác	185.106	224.290
	801.624	1.028.319

Trong năm, chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị là 20.783 triệu VND (năm 2023: 32.493 triệu VND).

15. TÀI SẢN KHÁC

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Thuyết minh số 39) (i)	5.479.698	-
Đặt cọc cho bên thứ ba cho mục đích kinh doanh (i)	1.374.300	1.000.000
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 39)	-	1.515.420
	6.853.998	2.515.420
b. Dài hạn		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 39) (ii)	14.197.937	10.346.408
	14.197.937	10.346.408

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

(ii) Số dư cuối năm là các khoản đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (Công ty mẹ đến ngày 30 tháng 3 năm 2024, Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2024) và một số công ty liên quan ("các đối tác đầu tư") cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần TTTM của một số dự án bất động sản theo các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án. Các dự án bất động sản này đang trong quá trình phát triển và xây dựng chưa đưa vào vận hành thương mại. Lãi suất của các khoản đặt cọc là 10%/năm và 12%/năm, định kỳ hàng năm được cộng dồn vào giá trị khoản đặt cọc.

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên (i) Triệu VND	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Khánh Gia (i) Triệu VND	Công ty Cổ phần Đầu tư An Phong (i) Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	33.000	210.288	482.549	725.837
Số dư cuối năm	33.000	210.288	482.549	725.837
PHÂN BỐ LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	33.000	180.903	393.321	607.224
Phân bổ trong năm	-	21.029	48.255	69.284
Số dư cuối năm	33.000	201.932	441.576	676.508
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	-	29.385	89.228	118.613
Tại ngày cuối năm	-	8.356	40.973	49.329

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Triệu VND	Giá trị	Triệu VND
		Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán là bên thứ ba	160.103	160.103	337.243	337.243
Phải trả cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	301.835	301.835	110.872	110.872
	461.938	461.938	448.115	448.115

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	137.105	231.317
Trả trước từ khách thuê cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	25.308	81.763
Trả trước từ người mua khác	22.357	1.262
	184.770	314.342

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Thuế giá trị gia tăng	205.129	691.648	840.322	56.455
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.256.073	1.080.562	1.274.356	1.062.279
Thuế thu nhập cá nhân	11.686	73.656	78.690	6.652
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	774	106.939	107.460	253
Các loại thuế khác	22.080	57.777	70.180	9.677
	1.495.742	2.010.582	2.371.008	1.135.316

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí xây dựng trích trước	286.803	277.607
Tiền thuê đất trích trước	125.995	106.932
Chi phí bán hàng trích trước	42.830	55.667
Chi phí lãi vay phải trả	149.062	82.123
Chi phí phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	57.152	60.308
Các khoản chi phí phải trả khác	462.013	391.071
	1.123.855	973.708
Trong đó: Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	55.373	28.554

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu tiền thuê mặt bằng và các dịch vụ liên quan	22.596	34.178
Doanh thu dịch vụ quản lý	10.059	10.369
	32.655	44.547
b. Dài hạn		
Doanh thu tiền thuê mặt bằng và các dịch vụ liên quan	85.993	63.632
Doanh thu dịch vụ quản lý	40.564	49.821
	126.557	113.453
Trong đó: Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	47.874	39.977

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	579.088	459.251
Nhận đặt cọc từ khách hàng mua bất động sản	197.102	211.929
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	126.457	113.810
Nhận đặt cọc thi công mặt bằng	50.106	53.615
Nhận đặt cọc cho hoạt động đầu tư	-	300.000
Phải trả khác	16.088	31.617
	968.841	1.170.222
Trong đó: Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	47.232	13.453
b. Dài hạn		
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	3.681.342	180.000
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	943.680	1.029.799
Phải trả khác	38.301	43.338
	4.663.323	1.253.137
Trong đó: Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	415.349	243.644

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

50
T
H
O
T
A
I
P

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Tăng	Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ		Triệu VND Giảm	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ	
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả	-	-	1.988.427	-	1.988.427	1.988.427	
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả (Chi tiết tại thuyết minh số 24)	19.887	19.887	22.835	21.397	21.325	21.325	
Khoản vay hợp vốn ngắn hạn	1.771.913	1.771.913	-	1.771.913	-	-	
	1.791.800	1.791.800	2.011.262	1.793.310	2.009.752	2.009.752	

Chi tiết các khoản trái phiếu như sau:

STT	Đơn vị tư vấn phát hành	Số tiền	Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
1	Công ty Cổ phần chứng khoản Kỹ thương Trái phiếu chào bán ra công chúng mã BONDVCRO42025	1.988.427	Nợ gốc trả 1 lần tại thời điểm cuối kỳ hạn vào ngày 25 tháng 8 năm 2025; - Trả lãi: Theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/ lần	Lãi suất thả nổi, lãi suất (i) trong năm từ 9,38%/năm đến 9,78%/năm	
		1.988.427			

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



24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Tăng	Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Triệu VND	Giảm	Triệu VND	Số có khả năng trả nợ
Khoản vay hợp vốn dài hạn	-	-	2.837.919	487.149	2.350.770	2.350.770	-
Trái phiếu doanh nghiệp	1.970.711	1.970.711	17.716	1.988.427	-	-	-
Nợ thuế tài chính dài hạn với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	192.956	192.956	22.100	21.398	193.658	193.658	-
	2.163.667	2.163.667	2.877.735	2.496.974	2.544.428	2.544.428	

Trong đó:

- Số phải trả trong vòng 12 tháng 19.887
- Số phải trả sau 12 tháng 2.143.780

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

STT	Bên cho vay/bên cho thuê tài chính	Số tiền	Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
1	Deutsche Bank AG - Singapore Branch	1.865.690	- Nợ gốc trả 1 lần tại thời điểm cuối kỳ hạn vào tháng 10 năm 2027; - Trả lãi định kỳ hàng quý vào ngày làm việc cuối cùng của quý.	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 9%/năm	(i)
2	Ngân hàng Deutsche Bank AG - chi nhánh Hồ Chí Minh	485.080	- Nợ gốc trả 1 lần tại thời điểm cuối kỳ hạn vào tháng 10 năm 2027; - Trả lãi định kỳ hàng quý vào ngày làm việc cuối cùng của quý.	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 9,41%/năm	(i)
		2.350.770			
3	Nợ thuế tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	193.658	Nợ gốc và lãi được trả hàng quý, kết thúc thời hạn thuê vào tháng 3 năm 2045	Từ 8,58%/năm đến 14,02%/năm	
		193.658			

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

25. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI VÀ THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối năm</u> Triệu VND	<u>Số đầu năm</u> Triệu VND
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	106.787	65.598
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	106.787	65.598
b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	69.791	71.644
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	69.791	71.644

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu trong năm:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu năm trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	12.064.570	32.348	33.424.690
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	4.408.600	208	4.408.808
Thay đổi khác	-	-	-	-	2.618	(9.263)	(6.645)
Số dư cuối năm trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	16.475.788	23.293	37.826.853
Số dư đầu năm nay	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	16.475.788	23.293	37.826.853
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	4.095.780	-	4.095.780
Thành lập công ty con	-	-	-	-	-	362	362
Mua thêm lợi ích từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	538	(890)	(352)
Giải thể công ty con trong năm	-	-	-	-	-	(2)	(2)
Thay đổi khác	-	-	-	-	22.401	(22.401)	-
Số dư cuối năm nay	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	20.594.507	362	41.922.641

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

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngoại tệ các loại		
Đô la Mỹ (USD)	20.558,38	53.390.221,00

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

Chỉ tiêu	Kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản		Hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan		Khác		Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	
Tài sản	981.477	41.045.682	41.045.682	42.305.131	277.972	42.305.131	
Tài sản bộ phận				5.348.600		5.348.600	
Tài sản không phân bổ				47.653.731		47.653.731	
Tổng tài sản				3.931.716		3.931.716	
Nợ phải trả bộ phận	1.238.136	2.538.612	2.538.612	154.968	154.968	2.693.580	
Nợ phải trả không phân bổ				5.895.162		5.895.162	
Tổng nợ phải trả				9.826.878		9.826.878	

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

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

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023:

Chỉ tiêu	Kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.771.587	7.796.476	223.272	9.791.335
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	966.559	3.239.728	239.163	4.445.450
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	805.028	4.556.748	(15.891)	5.345.885
Chi phí bán hàng				341.268
Chi phí quản lý doanh nghiệp				438.650
Doanh thu hoạt động tài chính				1.146.339
Chi phí tài chính				(330.426)
Lợi nhuận khác				144.207
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				5.526.087
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				1.117.279
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				4.408.808

Bộ phận theo khu vực địa lý

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

29. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	7.877.844	7.796.476
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	839.175	1.771.587
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	222.098	223.272
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.939.117	9.791.335
Doanh thu thuần	8.939.117	9.791.335
Trong đó: Doanh thu chủ yếu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	960.814	804.806

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	3.480.659	3.239.728
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	499.697	966.559
Giá vốn cung cấp các dịch vụ khác	203.369	239.163
	4.183.725	4.445.450

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	145.554	438.660
Chi phí nhân công	652.317	531.892
Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại, phân bổ tiền thuê đất	1.379.104	1.453.931
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.907.632	1.871.392
Chi phí dự phòng	242.344	91.375
Chi phí khác	504.709	310.219
	4.831.660	4.697.469

32. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền gửi, cho vay và đặt cọc	1.785.047	1.146.339
Lãi chênh lệch tỷ giá	724	-
	1.785.771	1.146.339
Trong đó: Doanh thu tài chính chủ yếu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	1.657.522	653.303

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí lãi vay và phát hành khoản vay, trái phiếu	566.101	330.426
Lỗi chênh lệch tỷ giá	73.493	-
Chi phí tài chính khác	198.496	-
	838.090	330.426

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

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	66.030	52.981
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	59.169	221.175
Chi phí quảng cáo	202.494	57.552
Chi phí khấu hao và hao mòn	6.125	5.544
Chi phí bán hàng khác	7.201	4.016
	341.019	341.268
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	124.552	117.310
Chi phí khấu hao và hao mòn	75.402	75.078
Chi phí dự phòng	242.344	91.375
Chi phí dịch vụ mua ngoài	42.645	41.660
Phí quản lý	107.743	99.344
Chi phí tài trợ	30.000	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	19.089	13.883
	641.775	438.650

35. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Thu nhập từ phí cho mượn tài sản đảm bảo	263.953	96.211
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	189.469	85.597
Thu nhập khác	11.327	30.626
	464.749	212.434

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.080.562	1.111.151
(Thu nhập)/Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(43.013)	6.128
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	1.037.549	1.117.279

Chi tiết tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế và hợp nhất kinh doanh	(41.189)	6.128
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ và hợp nhất kinh doanh	(1.824)	-
Tổng thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(43.013)	6.128

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ (Triệu VND)	4.095.780	4.408.600
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (Triệu VND)	4.095.780	4.408.600
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Triệu cổ phiếu)	2.272	2.272
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	1.803	1.940

38. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Từ 1 năm trở xuống	2.124.997	3.237.425
Trên 1 năm đến 5 năm	4.119.544	5.669.152
Trên 5 năm	3.669.440	5.060.388
	9.913.981	13.966.965

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Từ 1 năm trở xuống	222.368	214.458
Trên 1 năm đến 5 năm	873.729	848.952
Trên 5 năm	3.851.531	3.726.949
	4.947.628	4.790.359

Cam kết chi tiêu vốn

Nhóm Công ty đã ký các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này ước tính là 601.690 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 190.966 triệu VND).

Cam kết theo hợp đồng hợp tác đầu tư

Như đã trình bày tại Thuyết minh 15, Nhóm Công ty đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (Công ty mẹ đến ngày 30 tháng 3 năm 2024; Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2024), và các công ty liên quan (sau đây gọi là "các đối tác đầu tư") cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh này giữa Nhóm Công ty và các đối tác đầu tư, Nhóm Công ty có các cam kết sau:

Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại

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

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

Các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại của các dự án của họ cho Nhóm Công ty, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần trung tâm thương mại cho Nhóm Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty ước tính sẽ còn phải thanh toán 412.070 triệu VND cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận đó (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.146.315 triệu VND).

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

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2006, Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (Công ty mẹ đến ngày 30 tháng 3 năm 2024 và Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2024) đã ký thỏa thuận để chuyển nhượng một phần tài sản thuộc Tòa nhà Vincom City Towers cho một đối tác doanh nghiệp. Theo hợp đồng này và các thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ sau đó, Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail - Công ty con của Công ty, đã cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau đây cho đối tác doanh nghiệp vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

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

11/01/2025

- Quyền sở hữu 1/2 diện tích tầng hầm của các tòa nhà.

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

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

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

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	(*)
Công ty Cổ phần Vinhomes	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	(**)
Công ty Cổ phần Vinpearl	(**)
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	(**)
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	(**)
Công ty Cổ phần Vinschool	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	(**)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	(**)
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	(**)
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	(**)
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố xanh	(**)
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ	(**)
Công ty VinFast Auto Ltd.	(**)
Công ty Cổ phần Di chuyển Xanh và Thông minh GSM	(**)
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	(**)
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	(**)
Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	(**)

(*) Công ty mẹ đến ngày 30 tháng 3 năm 2024 và Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2024.

(**) Công ty trong cùng tập đoàn đến ngày 30 tháng 3 năm 2024 và công ty trong cùng tập đoàn của Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2024.



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

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Vinhomes	385.964	383.337
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	255.177	242.786
Công ty Cổ phần Vinpearl	176.764	84.722
Công ty Cổ phần Vinschool	69.141	74.272
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	39.912	-
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỷ	15.885	18.277
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	16.699	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	1.272	1.412
	960.814	804.806
Mua hàng hóa và dịch vụ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	135.605	105.927
Công ty Cổ phần Vinhomes	112.761	115.800
Công ty Cổ phần Vinpearl	74.465	24.002
	322.831	245.729
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.496.323	4.765.000
Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	1.169.416	-
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	500.000	1.200.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố xanh	262.000	700.000
Công ty Cổ phần Vinhomes	101.127	1.090.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	125.498
Công ty Cổ phần Vinpearl	-	122.314
	3.528.866	8.002.812
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty Cổ phần Vinhomes	55.866	84.356
Công ty Cổ phần Vinpearl	54.270	76.132
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	11.520	632.220
	121.656	792.708
Đặt cọc cho mục đích kinh doanh		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	4.646.361	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	833.337	-
	5.479.698	-
Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty Cổ phần Vinpearl	201.342	-
	201.342	-
Tiền chi đầu tư ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	1.335.613	-
	1.335.613	-
Tiền thu đầu tư ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	1.335.613	-
	1.335.613	-
Cho vay		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	2.500.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	550.000	-
	3.050.000	-
Thu hồi khoản cho vay		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	2.500.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	550.000	-
	3.050.000	-

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi cho vay, lãi đặt cọc phải thu		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.075.274	228.170
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	188.748	39.609
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	161.579	176.600
Công ty Cổ phần Vinhomes	133.773	87.200
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	56.528	121.724
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	31.118	-
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	10.502	-
	1.657.522	653.303
Thu nhập khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes	175.557	65.444
Công ty VinFast Auto Ltd.	62.455	30.767
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	60.103	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	16.291	-
	314.406	96.211

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Vinhomes	243.394	178.039
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	140.344	75.764
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	60.873	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	3.939	1.080
Công ty Cổ phần Vinpearl	12.675	3.531
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỷ	6.990	9.445
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	2.457	8.048
Các bên liên quan khác	12.310	6.380
	482.982	282.287
Phải thu ngắn hạn khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	199.219	1.390
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	130.340	129.861
Công ty Cổ phần Vinhomes	101.984	15.460
Công ty Cổ phần Vinpearl	75.023	8.779
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	58.031	13.250
Công ty cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	33.615	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	-	11.529
Các bên liên quan khác	999	1.741
	599.211	182.010
Tài sản ngắn hạn khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	4.646.361	158.000
Công ty Cổ phần Vinhomes	833.337	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	-	1.357.420
	5.479.698	1.515.420
Tài sản dài hạn khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	9.772.522	7.893.408
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	1.863.000	1.363.000
Công ty cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	1.472.415	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	1.090.000	1.090.000
	14.197.937	10.346.408

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí trả trước dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	207.158	217.368
Công ty Cổ phần Vinpearl	95.217	97.389
	302.375	314.757
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Vinhomes	92.612	11.268
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	71.189	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	66.833	43.058
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	47.290	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	18.411	48.321
Công ty Cổ phần Vinpearl	3.478	4.483
Các bên liên quan khác	2.022	3.742
	301.835	110.872
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes	21.814	11.477
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	22.680	-
Các công ty khác	2.738	1.976
	47.232	13.453
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinpearl	384.105	182.467
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	20.997	48.360
Công ty Cổ phần Vinschool	5.242	6.480
Các công ty khác	5.005	6.337
	415.349	243.644
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Vinpearl	45.200	21.615
Các bên liên quan khác	10.173	6.939
	55.373	28.554
Doanh thu chưa thực hiện		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	17.769	9.111
Công ty Cổ phần Vinpearl	30.105	30.823
Công ty VinFast Auto Ltd.	-	43
	47.874	39.977
Nợ thuế tài chính		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	193.658	192.956
	193.658	192.956

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

	Thù Lao (*)	
	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Hội đồng Quản trị		
Bà Thái Thị Thanh Hải - Chủ tịch (từ ngày 26 tháng 4 năm 2023 đến ngày 23 tháng 4 năm 2024)	-	-
Bà Trần Mai Hoa - Chủ tịch điều hành (Từ ngày 23 tháng 4 năm 2024)	1.878	1.014
Ông Nguyễn Thế Anh - Thành viên	-	-
Ông Nguyễn Hoài Nam - Thành viên (Từ ngày 23 tháng 4 năm 2024)	-	-
Bà Lê Mai Lan - Thành viên (từ ngày 26 tháng 4 năm 2023 đến ngày 23 tháng 4 năm 2024)	-	-
Ông Sanjay Vinayak - Thành viên độc lập	1.036	956
Ông Fong Ming Huang Ernest - Thành viên độc lập	1.036	956

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

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

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Ban Giám đốc		
Bà Trần Mai Hoa (từ ngày 18 tháng 3 năm 2024 đến ngày 23 tháng 4 năm 2024)	1.315	10.294
Bà Phạm Thị Thu Hiền (từ ngày 16 tháng 10 năm 2023 đến ngày 17 tháng 3 năm 2024 và từ ngày 23 tháng 4 năm 2024)	7.566	982
Các thành viên quản lý khác	17.753	18.230
Ban Kiểm soát		
Ông Chu Anh Dũng - Trưởng ban (từ ngày 26 tháng 4 năm 2023 đến ngày 23 tháng 4 năm 2024)	113	849
Ông Nguyễn Thành Trung - Trưởng ban (từ ngày 23 tháng 4 năm 2024)	51	-
Các thành viên Ban kiểm soát khác	253	-




40. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 24 tháng 3 năm 2025, Công ty đã hoàn thành góp vốn điều lệ vào Công ty TNHH Bất động sản NCT ("NCT") thông qua việc góp vốn bổ sung bằng các tài sản liên quan và nâng tỷ lệ sở hữu và biểu quyết tại NCT lên thành 99,99%.

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



Nguyễn Thị Giang
Người lập biểu



Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 3 năm 2025