

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý II năm 2025



MỤC LỤC

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại ("TTTM") 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, Quận Long Biên, 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 Mỹ	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 15 tháng 07 năm 2025
Bà Nguyễn Việt Hà Lan	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 15 tháng 07 năm 2025
Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 15 tháng 07 năm 2025
Ông Trần Xuân Hải	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 15 tháng 07 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này là bà Trần Mai Hoa, bà Phạm Thị Thu Hiền và ông Trương Đức Dũng.

Bà Phạm Thị Ngọc Hà được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy Ủy quyền số 91/2024/GUQ-VCR ngày 04 tháng 06 năm 2024.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho Quý II năm 2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Giám đốc



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 07 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại 30/06/2025	Tại 31/12/2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		14.764.329	12.312.424
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	5.235.253	2.884.680
111	1. Tiền		4.835.253	2.884.680
112	2. Các khoản tương đương tiền		400.000	-
120	II. Đầu tư ngắn hạn		127.528	125.918
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	127.528	125.918
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.069.206	2.016.405
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.506.211	1.674.317
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	138.775	94.909
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	924.157	710.589
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(499.937)	(463.410)
140	IV. Hàng tồn kho	8	299.001	295.010
141	1. Hàng tồn kho		299.001	295.010
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.033.341	6.990.411
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	95.879	83.717
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		82.743	51.975
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		721	721
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	6.853.998	6.853.998
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		43.477.387	42.913.731
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		19.860	19.258
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	19.860	19.258
220	II. Tài sản cố định		245.029	221.394
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	231.087	202.635
222	Nguyên giá		520.956	479.991
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(289.869)	(277.356)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	13.942	18.759
228	Nguyên giá		88.456	88.456
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(74.514)	(69.697)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	26.511.710	27.084.397
231	1. Nguyên giá		38.401.014	38.354.003
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(11.889.304)	(11.269.606)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.046.399	801.624
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	1.046.399	801.624
260	V. Tài sản dài hạn khác		15.654.389	14.787.058
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	442.206	433.005
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		505.849	106.787
268	3. Tài sản dài hạn khác	10	14.689.488	14.197.937
269	4. Lợi thế thương mại	15	16.846	49.329
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		58.241.716	55.226.155

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại 30/06/2025	Tại 31/12/2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		13.782.973	13.303.514
310	I. Nợ ngắn hạn		11.707.371	5.920.740
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	627.024	461.938
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	174.456	184.770
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	1.214.151	1.135.316
314	4. Phải trả người lao động		-	245
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	976.585	1.123.855
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	70.907	32.655
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	4.196.405	968.841
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	22.1	4.445.140	2.009.752
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.909	1.812
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		794	1.556
330	II. Nợ dài hạn		2.075.602	7.382.774
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	126.449	126.557
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	1.708.602	4.663.323
338	3. Vay và nợ dài hạn	22.2	171.637	2.523.103
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		68.914	69.791
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		44.458.743	41.922.641
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	44.458.743	41.922.641
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		23.288.184	23.288.184
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		23.288.184	23.288.184
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		46.983	46.983
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.954.258)	(1.954.258)
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(53.137)	(53.137)
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		23.005.165	20.594.507
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		20.594.507	16.498.727
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		2.410.658	4.095.780
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		125.806	362
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		58.241.716	55.226.155

Nguyễn Thị Giang
Người lập

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 07 năm 2025

Công ty Cổ phần Vincom Retail

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

B02a-DN/HN

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024	Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	2.142.630	2.478.598	4.274.054	4.733.241
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	2.142.630	2.478.598	4.274.054	4.733.241
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(960.319)	(1.269.172)	(1.889.523)	(2.268.591)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.182.311	1.209.426	2.384.531	2.464.650
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	676.725	420.174	1.301.768	855.329
22	7. Chi phí tài chính	26	(268.678)	(178.771)	(511.299)	(319.229)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(136.943)	(102.117)	(271.371)	(206.322)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(41.314)	(55.957)	(108.703)	(119.987)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(120.715)	(159.606)	(226.006)	(302.847)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.428.329	1.235.266	2.840.291	2.577.916
31	11. Thu nhập khác		120.572	63.902	213.496	121.995
32	12. Chi phí khác		(3.883)	(22.344)	(32.769)	(55.655)
40	13. Lãi từ hoạt động khác		116.689	41.558	180.727	66.340

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024	Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.545.018	1.276.824	3.021.018	2.644.256
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(327.052)	(262.684)	(1.010.300)	(562.599)
52	16. (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28	15.295	7.330	399.940	22.390
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.233.261	1.021.470	2.410.658	2.104.047
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.233.261	1.021.470	2.410.658	2.104.047
62	19. Lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông không kiểm soát		-	-	-	-



Nguyễn Thị Giang
Người lập



Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 07 năm 2025

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	Lợi nhuận trước thuế	3.021.018	2.644.256
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại và phân bổ tiền đất)	687.211	672.762
03	Các khoản dự phòng	36.624	116.790
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	56.175	(718)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(1.301.759)	(859.321)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành	299.663	278.705
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	2.798.932	2.852.474
09	Thay đổi các khoản phải thu	(160.093)	(5.961.085)
10	Thay đổi hàng tồn kho	(3.992)	411.363
11	Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	647.951	3.084.520
12	Thay đổi chi phí trả trước	(25.596)	(8.871)
14	Tiền lãi vay đã trả	(243.304)	(215.393)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(1.076.603)	(1.272.727)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	1.937.295	(1.109.719)
	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	(423.791)	(859.941)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	301	7.701
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(6.888)	(2.908.222)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	5.879	1.515.560
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	-	(352)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	849.010	268.047
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	424.511	(1.977.207)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
34	Tiền trả nợ gốc vay	-	(700)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	(11.233)	(10.698)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(11.233)	(11.398)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ	2.350.573	(3.098.324)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	2.884.680	4.101.549
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5.235.253	1.003.225



Nguyễn Thị Giang
Người lập



Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng




Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 07 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2025

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 1.561 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.480 nhân viên).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty có các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	98,96	98,96	Tòa nhà Symphony, Đường Chu Huy Mân, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	100,00	100,00	Km1 + 200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tông, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh,	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	99,99	99,99	Số 54 A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

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

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

3.12 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

3.13 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

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

3.14 *Các khoản dự phòng*

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

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

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

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

3.18 Người mua trả tiền trước

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ 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 lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ 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 lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

	<i>Tại 30/06/2025</i>	<i>Tại 31/12/2024</i>
Tiền gửi ngân hàng	4.832.608	2.884.567
Tiền đang chuyển	2.645	113
Các khoản tương đương tiền (i)	400.000	-
TỔNG CỘNG	5.235.253	2.884.680

(i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 01 đến 03 tháng tại các ngân hàng với lãi suất là 4,75%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2025

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2025	Tại 31/12/2024
Tiền gửi có kỳ hạn	127.528	125.918
TỔNG CỘNG	127.528	125.918

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn cuối kỳ bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất trong khoảng từ 4,5%/năm đến 6,45%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,3%/năm đến 6,2%/năm).

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2025	Tại 31/12/2024
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	1.288.369	1.462.412
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	195.587	195.585
Phải thu khác	22.255	16.320
TỔNG CỘNG	1.506.211	1.674.317

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	1.292.402	1.191.335
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	213.809	482.982
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(499.937)	(463.410)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2025	Tại 31/12/2024
Trả trước cho người bán	135.685	91.864
Trả trước cho các bên liên quan	3.090	3.045
TỔNG CỘNG	138.775	94.909

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND		
	Tại 30/06/2025	Tại 31/12/2024
Ngắn hạn:		
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc	331.839	370.631
Phải thu về hợp tác đầu tư	158.623	132.489
Phải thu các khoản chi hộ	44.770	39.082
Phải thu ngắn hạn khác	388.925	168.387
TỔNG CỘNG	924.157	710.589
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	238.982	111.378
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan</i>	685.175	599.211
<i>(Thuyết minh số 29)</i>		

Dài hạn:		
Phải thu dài hạn khác	19.860	19.258
TỔNG CỘNG	19.860	19.258

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: Triệu VND				
	Tại 30/06/2025		Tại 31/12/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Thành phẩm bất động sản (i)	291.424	-	283.142	-
Hàng tồn kho khác	7.577	-	11.868	-
TỔNG CỘNG	299.001	-	295.010	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2025	Tại 31/12/2024
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	22.507	28.471
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	73.372	55.246
TỔNG CỘNG	95.879	83.717
Dài hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	296.185	302.375
Chi phí sửa chữa lớn	111.694	97.876
Công cụ, dụng cụ	22.749	25.120
Chi phí trả trước dài hạn khác	11.578	7.634
TỔNG CỘNG	442.206	433.005

10. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2025	Tại 31/12/2024
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Thuyết minh số 29) (i)	5.479.698	5.479.698
Đặt cọc cho bên khác cho mục đích kinh doanh (i)	1.374.300	1.374.300
TỔNG CỘNG	6.853.998	6.853.998
Dài hạn:		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 29) (ii)	13.217.072	14.197.937
Đặt cọc cho các bên khác cho mục đích đầu tư (iii)	1.472.416	-
TỔNG CỘNG	14.689.488	14.197.937

- (i) Số dư cuối kỳ là các khoản đặt cọc cho các đối tác để nhận chuyển nhượng một phần một số dự án bất động sản là hàng tồn kho để bán.
- (ii) Số dư cuối kỳ là các khoản đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP 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. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các dự án TTTM hoặc trao quyền ưu tiên mua các TTTM cho Công ty và các công ty con theo giá bán đủ bù đắp các chi phí đầu tư đã phát sinh. Trong trường hợp các đối tác đầu tư chưa hoàn thiện đủ các điều kiện để chuyển giao các TTTM sang cho Công ty và các công ty con tại thời điểm tài sản đã hoàn thành và sẵn sàng đưa vào khai thác, sử dụng, các bên sẽ ký hợp đồng hợp tác đầu tư để Công ty và các công ty con có quyền kiểm soát, quản lý vận hành và khai thác TTTM, và chia sẻ lại một phần lợi nhuận trước thuế từ việc vận hành TTTM cho các đối tác đầu tư.
- (iii) Số dư cuối kỳ là các khoản đặt cọc cho một đối tác 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	115.231	314.336	27.499	22.925	479.991
- Tăng trong kỳ	-	2.342	-	-	2.342
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	41.446	-	-	41.446
- Thanh lý, xóa sổ	(2.130)	(693)	-	-	(2.823)
Số cuối kỳ	113.101	357.431	27.499	22.925	520.956
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu kỳ	32.224	205.334	22.797	17.001	277.356
- Khấu hao trong kỳ	1.826	11.282	1.228	1.000	15.336
- Thanh lý, xóa sổ	(2.130)	(693)	-	-	(2.823)
Số cuối kỳ	31.920	215.923	24.025	18.001	289.869
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	83.007	109.002	4.702	5.924	202.635
Số cuối kỳ	81.181	141.508	3.474	4.924	231.087

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Số đầu kỳ	88.456
Số cuối kỳ	88.456

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu kỳ	69.697
- Hao mòn trong kỳ	4.817
Số cuối kỳ	74.514

Giá trị còn lại:

Số đầu kỳ	18.759
Số cuối kỳ	13.942

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	31.334.614	7.019.389	38.354.003
- Thanh lý	-	(592)	(592)
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	50.299	347	50.646
- Khác	27.885	(30.928)	(3.043)
Số cuối kỳ	31.412.798	6.988.216	38.401.014
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	6.634.817	4.634.789	11.269.606
- Khấu hao trong kỳ	393.038	241.537	634.575
- Thanh lý	-	(282)	(282)
- Khác	(1.112)	(13.483)	(14.595)
Số cuối kỳ	7.026.743	4.862.561	11.889.304
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	24.699.797	2.384.600	27.084.397
Số cuối kỳ	24.386.055	2.125.655	26.511.710

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỒI DANG

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2025	Tại 31/12/2024
Dự án Khách sạn Bắc Ninh	802.262	411.937
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Dự án Vincom Plaza Đồng Hà Quảng Trị	27.428	68.931
Các dự án khác	81.059	185.106
TỔNG CỘNG	1.046.399	801.624

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: Triệu VND

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất			
	Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên (i)	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Khánh Gia (i)	Công ty Cổ phần Đầu tư An Phong (i)	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ	33.000	210.288	482.549	725.837
Số cuối kỳ	33.000	210.288	482.549	725.837
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu kỳ	33.000	201.932	441.576	676.508
Phân bổ trong kỳ	-	8.356	24.127	32.483
Số cuối kỳ	33.000	210.288	465.703	708.991
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	-	8.356	40.973	49.329
Số cuối kỳ	-	-	16.846	16.846

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2025	Tại 31/12/2024
Phải trả cho người bán	288.853	160.103
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	338.171	301.835
TỔNG CỘNG	627.024	461.938

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2025	Tại 31/12/2024
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	94.616	137.105
Trả trước từ khách thuê cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	55.219	25.308
Trả trước từ người mua khác	24.621	22.357
TỔNG CỘNG	174.456	184.770

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2025	Tại 31/12/2024
Phải nộp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	996.002	1.062.307
Thuế giá trị gia tăng	203.654	56.455
Thuế thu nhập cá nhân	7.409	6.652
Thuế và các khoản phải nộp khác	7.086	9.902
TỔNG CỘNG	1.214.151	1.135.316

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2025	Tại 31/12/2024
Chi phí xây dựng trích trước	190.258	286.803
Chi phí lãi vay phải trả	141.406	149.062
Chi phí bán hàng trích trước	51.693	42.830
Các khoản chi phí phải trả khác	593.228	645.160
TỔNG CỘNG	976.585	1.123.855
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả cho các bên khác	911.990	1.068.482
Chi phí phải trả cho các bên liên quan	64.595	55.373

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2025	Tại 31/12/2024
Ngắn hạn:		
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	3.300.000	-
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	489.292	579.088
Nhận đặt cọc từ khách hàng mua bất động sản	195.239	197.102
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	128.031	126.457
Nhận đặt cọc thi công mặt bằng	51.109	50.106
Phải trả khác	32.734	16.088
TỔNG CỘNG	4.196.405	968.841

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	4.166.010	921.609
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	30.395	47.232

Dài hạn:

Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	1.520.066	1.522.768
Trừ: Nhận đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Trình bày ở Ngắn hạn)	(489.292)	(579.088)
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	639.240	3.681.342
Phải trả khác	38.588	38.301
TỔNG CỘNG	1.708.602	4.663.323

Trong đó:

Phải trả dài hạn cho các bên khác	1.055.585	4.247.974
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	653.017	415.349

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

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2025	Tại 31/12/2024
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	70.907	32.655
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	126.449	126.557
TỔNG CỘNG	197.356	159.212

Trong đó:

Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	46.422	47.874
Doanh thu chưa thực hiện từ các bên khác	150.934	111.338

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

22. VAY VÀ NỢ

22.1 Vay và nợ ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Thuyết minh	Tại 30/06/2025		Tại 31/12/2024	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Khoản vay hợp vốn dài hạn đến hạn trả	(i)	2.426.379	2.426.379	-	-
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả	(i)	1.996.885	1.996.885	1.988.427	1.988.427
Nợ dài hạn đến hạn trả khác từ bên liên quan	29	21.876	21.876	21.325	21.325
TỔNG CỘNG		4.445.140	4.445.140	2.009.752	2.009.752

22.2 Vay và nợ dài hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Thuyết minh	Tại 30/06/2025		Tại 31/12/2024	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Khoản vay hợp vốn dài hạn		-	-	2.350.771	2.350.771
Nợ dài hạn khác từ bên liên quan	29	171.637	171.637	172.332	172.332
TỔNG CỘNG		171.637	171.637	2.523.103	2.523.103

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

(i) Bao gồm:

<i>Đơn vị cho vay/ Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Tại 30/06/2025 (Triệu VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	1.996.885	Tháng 8 năm 2025	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,78%/năm đến 11,43%/năm	(*)
Deutsche Bank AG, Singapore Branch	1.941.299	(***)	Lãi suất 9%/năm	(**)
Ngân hàng Deutsche Bank AG – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	485.080	(***)	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 9,41%/năm	(**)
TỔNG CỘNG	4.423.264			

(*) Trái phiếu 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 một công ty con.

(**) 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.

(***) Ngày 22/7/2025 Công ty đã tắt toán khoản vay này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024							
Số đầu kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	16.475.788	(53.137)	23.293	37.826.853
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	2.104.047	-	-	2.104.047
- Biến động khác	-	-	-	22.938	-	(23.291)	(353)
Số cuối kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	18.602.773	(53.137)	2	39.930.547
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025							
Số đầu kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	20.594.507	(53.137)	362	41.922.641
- Góp vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	125.444	125.444
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	2.410.658	-	-	2.410.658
Số cuối kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	23.005.165	(53.137)	125.806	44.458.743

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Cổ phiếu

	Tại 30/06/2025		Tại 31/12/2024	
	Số lượng	Giá trị Triệu VND	Số lượng	Giá trị Triệu VND
Cổ phiếu đăng ký và đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184

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

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
Tổng doanh thu	2.142.630	2.478.598
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	2.068.033	1.939.762
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	12.308	466.930
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	62.289	71.906
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	2.142.630	2.478.598
Trong đó:		
Doanh thu chủ yếu với các bên liên quan	186.112	236.413
Doanh thu với các bên khác	1.956.518	2.242.185

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
Lãi tiền gửi, cho vay và đặt cọc	676.725	420.038
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	136
TỔNG CỘNG	676.725	420.174

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

24. DOANH THU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 24.1)	2.068.033	1.939.762
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 25)	920.777	894.901

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	920.777	894.901
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	(8.802)	310.542
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	48.344	63.729
TỔNG CỘNG	960.319	1.269.172

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
Chi phí lãi vay	136.943	102.117
Chi phí phát hành	14.200	36.130
Lỗ chênh lệch tỷ giá	39.375	-
Chi phí tài chính khác	78.160	40.524
TỔNG CỘNG	268.678	178.771

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
Chi phí bán hàng	41.314	55.957
Chi phí nhân viên	5.076	6.039
Chi phí tư vấn bán hàng, hoa hồng và môi giới	9.820	14.053
Chi phí marketing	23.851	32.511
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.193	1.650
Chi phí khác	1.374	1.704
Chi phí quản lý doanh nghiệp	120.715	159.606
Chi phí nhân viên	29.200	29.629
Chi phí khấu hao và hao mòn	16.566	18.772
Chi phí dự phòng	25.751	64.347
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.052	11.924
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	5.231	5.434
Phí quản lý	29.915	29.500
TỔNG CỘNG	162.029	215.563

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 II năm 2025 là 20% lợi nhuận chịu thuế (Quý II năm 2024: thuế suất là 20%).

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

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	327.052	262.684
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(15.295)	(7.330)
TỔNG CỘNG	311.757	255.354

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

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

Bên liên quan

Mối quan hệ

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cổ đông
Công ty CP Vinhomes	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty CP Vinpearl	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty CP Vinschool	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	Bên liên quan của Cổ đông
VinFast Trading & Investment Pte. Ltd	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025</i>	<i>Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024</i>
Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM		
Công ty CP Vinhomes	132.508	183.447
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	102.364	145.414
Công ty CP Vinpearl	93.587	51.544
Công ty CP Vinschool	36.451	34.854
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	826	26.482
Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	67.679	51.742
Công ty CP Vinhomes	16.031	19.435
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	9.683	18.556
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	17.545	16.710
Công ty CP Vinpearl	64.553	30.401
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	363.494
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	-	260.000
Đặt cọc cho mục đích kinh doanh		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	2.683.666
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	1.335.613
Công ty CP Vinhomes	-	356.449
Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty CP Vinpearl	257.899	35.749
Cho vay		
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	-	2.500.000
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	-	550.000
Thu hồi gốc vay		
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	-	600.000
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	-	100.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025</i>	<i>Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024</i>
Lãi vay, lãi đặt cọc		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	847.389	460.538
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	-	113.868
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	110.861	81.556
Công ty CP Vinhomes	103.641	55.722
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	-	56.528
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	-	17.655
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	6.901
Thu nhập khác		
Công ty CP Vinhomes	97.938	75.762
VinFast Trading & Investment Pte. Ltd	-	31.227
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	32.931	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	15.684	-
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	8.926	-
Nhận vốn góp bằng tài sản		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	125.444	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

Số dư công nợ với các bên liên quan:

Đơn vị tính: Triệu VND

Bên liên quan	Tại 30/06/2025	Tại 31/12/2024
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6.1)		
Công ty CP Vinhomes	78.762	243.394
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	101.840	140.344
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	2.366	60.873
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	866	3.939
Các bên liên quan khác	29.975	34.432
	213.809	482.982

Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)

Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	130.219	130.340
Công ty CP Vinhomes	118.699	101.984
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	307.754	199.219
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	60.373	58.031
Công ty CP Vinpearl	67.713	75.023
Công ty CP Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	-	33.615
Các bên liên quan khác	417	999
	685.175	599.211

Chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh số 9)

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	202.054	207.158
Công ty CP Vinpearl	94.131	95.217
	296.185	302.375

Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	4.646.361	4.646.361
Công ty CP Vinhomes	833.337	833.337
	5.479.698	5.479.698

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tại 30/06/2025</i>	<i>Tại 31/12/2024</i>
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 10)		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	10.264.072	9.772.522
Công ty CP Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	-	1.472.415
Công ty CP Vinhomes	1.090.000	1.090.000
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	1.863.000	1.863.000
	13.217.072	14.197.937
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16)		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	87.559	66.833
Công ty CP Vinpearl	28.608	3.478
Công ty CP Vinhomes	77.507	92.612
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	16.285	18.411
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	49.689	47.290
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	71.189	71.189
Các bên liên quan khác	7.334	2.022
	338.171	301.835
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)		
Công ty CP Vinhomes	22.103	21.814
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	6.568	22.680
Các bên liên quan khác	1.724	2.738
	30.395	47.232
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)		
Công ty CP Vinpearl	642.234	384.105
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	-	20.997
Công ty CP Vinschool	5.242	5.242
Các bên liên quan khác	5.541	5.005
	653.017	415.349
Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 21)		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	16.677	17.769
Công ty CP Vinpearl	29.745	30.105
	46.422	47.874

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2025

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

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

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

Nợ thuê tài chính từ một bên liên quan tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 được trình bày như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tại 30/06/2025</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
	<i>Triệu VND</i>	<i>%/năm</i>	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	193.513	Từ 8,58% đến 14,02%	Tháng 3 năm 2045
<i>Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(21.876)</i>		
TỔNG CỘNG	171.637		

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

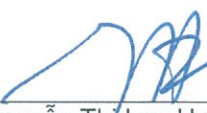
Nợ thuê tài chính từ một bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày như sau:

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

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

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc giai đoạn tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.


Nguyễn Thị Giang
Người lập


Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 07 năm 2025

Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC
Quý II năm 2025

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số Chỉ tiêu	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024	Chênh lệch	%
10 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.142.630	2.478.598	(335.968)	-14%
11 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	960.319	1.269.172	(308.853)	-24%
21 Doanh thu hoạt động tài chính	676.725	420.174	256.551	61%
22 Chi phí tài chính	268.678	178.771	89.907	50%
25 Chi phí bán hàng	41.314	55.957	(14.643)	-26%
26 Chi phí quản lý doanh nghiệp	120.715	159.606	(38.891)	-24%
31 Thu nhập khác	120.572	63.902	56.670	89%
32 Chi phí khác	3.883	22.344	(18.461)	-83%
50 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.545.018	1.276.824	268.194	21%
51 Chi phí thuế TNDN hiện hành	327.052	262.684	64.368	25%
60 Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.233.261	1.021.470	211.791	21%

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

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 336 tỷ VNĐ chủ yếu do giảm doanh thu chuyển nhượng bất động sản.
- Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 309 tỷ VNĐ chủ yếu do giảm giá vốn chuyển nhượng bất động sản.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 257 tỷ VND do tăng thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư.
- Chi phí tài chính tăng 90 tỷ chủ yếu do tăng thêm giá trị khoản vay 20 triệu USD trong Quý IV năm 2024 và chi phí trả cho một đối tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.
- Chi phí bán hàng giảm 15 tỷ chủ yếu do giảm chi phí tư vấn bán hàng, hoa hồng và chi phí marketing.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 39 tỷ chủ yếu do giảm chi phí dự phòng.
- Thu nhập khác tăng 57 tỷ do các khoản thu nhập liên quan đến phí bảo đảm tài sản.
- Lợi nhuận trước thuế tăng 268 tỷ, chi phí thuế TNDN hiện hành tăng 64 tỷ và lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 212 tỷ do các nguyên nhân nêu trên.

