

# Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý II năm 2025

MỤC LỤC

|                                                                   | Trang   |
|-------------------------------------------------------------------|---------|
| Thông tin chung                                                   | 1       |
| Báo cáo của Ban Giám đốc                                          | 2       |
| Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ                           | 3 - 4   |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ           | 5 - 6   |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ                     | 7       |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ                  | 8 - 34  |
| Phụ lục - Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước | 35 - 36 |

# 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 04 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 05 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 2, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 27 được cấp ngày 06 tháng 06 năm 2025.

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

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

Công ty có trụ sở chính tại Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, 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 Mây    | 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 riêng giữa niên độ của Công ty cho Quý II năm 2025.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, 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 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 riêng giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho năm tài chính 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 riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho Quý II năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 07 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để có được các thông tin đầy đủ về 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.

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 RIÊNG 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    |
|------------|---------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  |             | <b>7.049.446</b>  | <b>6.100.976</b>  |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền</b>                              | <b>4</b>    | <b>851.677</b>    | <b>98.983</b>     |
| 111        | 1. Tiền                                     |             | 741.677           | 98.983            |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền               |             | 110.000           | -                 |
| <b>120</b> | <b>II. Các khoản đầu tư ngắn hạn</b>        |             | <b>22.816</b>     | <b>22.700</b>     |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn          | 5           | 22.816            | 22.700            |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>     |             | <b>671.072</b>    | <b>474.405</b>    |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 6           | 334.113           | 355.890           |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn         |             | 10.410            | 2.419             |
| 136        | 3. Phải thu ngắn hạn khác                   | 7           | 444.553           | 220.956           |
| 137        | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | 6           | (118.004)         | (104.860)         |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                     | <b>8</b>    | <b>8.044</b>      | <b>9.126</b>      |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                             |             | 8.044             | 9.126             |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>             |             | <b>5.495.837</b>  | <b>5.495.762</b>  |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               | 9           | 15.309            | 15.234            |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                  |             | 694               | 694               |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước |             | 136               | 136               |
| 155        | 4. Tài sản ngắn hạn khác                    | 10          | 5.479.698         | 5.479.698         |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   |             | <b>33.574.866</b> | <b>31.355.984</b> |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>        |             | <b>561</b>        | <b>561</b>        |
| 216        | 1. Phải thu dài hạn khác                    |             | 561               | 561               |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                  |             | <b>11.582</b>     | <b>17.108</b>     |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                 | 11          | 2.943             | 4.510             |
| 222        | Nguyên giá                                  |             | 20.669            | 23.278            |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                     |             | (17.726)          | (18.768)          |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                  | 12          | 8.639             | 12.598            |
| 228        | Nguyên giá                                  |             | 74.710            | 74.898            |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                      |             | (66.071)          | (62.300)          |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>             | <b>13</b>   | <b>3.493.939</b>  | <b>4.938.447</b>  |
| 231        | 1. Nguyên giá                               |             | 4.667.042         | 6.532.274         |
| 232        | 2. Giá trị khấu hao lũy kế                  |             | (1.173.103)       | (1.593.827)       |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>          |             | <b>20.874</b>     | <b>23.965</b>     |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang          | 14          | 20.874            | 23.965            |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>          |             | <b>19.515.598</b> | <b>16.337.506</b> |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con                   | 15          | 17.276.026        | 13.976.356        |
| 253        | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác           | 16          | 2.239.572         | 2.361.150         |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>             |             | <b>10.532.312</b> | <b>10.038.397</b> |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                | 9           | 105.993           | 104.531           |
| 262        | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại           |             | 23.257            | 22.355            |
| 268        | 3. Tài sản dài hạn khác                     | 10          | 10.403.062        | 9.911.511         |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                    |             | <b>40.624.312</b> | <b>37.456.960</b> |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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    |
|------------|------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          |             | <b>10.949.387</b> | <b>9.934.008</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          |             | <b>10.594.416</b> | <b>3.935.152</b>  |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 17.1        | 472.534           | 433.553           |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 17.2        | 31.571            | 23.382            |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 18          | 609.374           | 217.670           |
| 315        | 4. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 19          | 224.906           | 218.650           |
| 318        | 5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn           |             | 35.666            | 15.172            |
| 319        | 6. Phải trả ngắn hạn khác                      | 20          | 3.429.313         | 190.510           |
| 320        | 7. Vay và nợ ngắn hạn                          | 21.1        | 5.791.052         | 2.836.215         |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                          |             | <b>354.971</b>    | <b>5.998.856</b>  |
| 336        | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn            |             | 146.547           | 152.458           |
| 337        | 2. Phải trả dài hạn khác                       | 20          | 208.424           | 3.495.628         |
| 338        | 3. Vay và nợ dài hạn                           | 21.2        | -                 | 2.350.770         |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       |             | <b>29.674.925</b> | <b>27.522.952</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>22</b>   | <b>29.674.925</b> | <b>27.522.952</b> |
| 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               |             | 5.000             | 5.000             |
| 421        | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           |             | 8.289.016         | 6.137.043         |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước |             | 6.137.043         | 5.438.075         |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế năm nay                   |             | 2.151.973         | 698.968           |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     |             | <b>40.624.312</b> | <b>37.456.960</b> |



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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
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 6 năm 2025 | Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 23.1        | 502.236         | 562.203         | 1.032.033                                                         | 1.099.906                                                         |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 23.1        | -               | -               | -                                                                 | -                                                                 |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 23.1        | 502.236         | 562.203         | 1.032.033                                                         | 1.099.906                                                         |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 24          | (276.121)       | (411.592)       | (588.938)                                                         | (713.318)                                                         |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 226.115         | 150.611         | 443.095                                                           | 386.588                                                           |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 23.2        | 459.040         | 243.598         | 909.219                                                           | 483.149                                                           |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 25          | (292.791)       | (174.967)       | (557.436)                                                         | (312.204)                                                         |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | (161.056)       | (99.433)        | (317.507)                                                         | (201.601)                                                         |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                                | 26          | (4.918)         | (21.656)        | (24.001)                                                          | (52.353)                                                          |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26          | (33.906)        | (30.383)        | (50.518)                                                          | (47.920)                                                          |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 353.540         | 167.203         | 720.359                                                           | 457.260                                                           |



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG 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 6 năm 2025 | Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 |
|-------|-------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 31    | 11. Thu nhập khác                         |             | 8.503           | 4.775           | 1.976.077                                                         | 17.326                                                            |
| 32    | 12. Chi phí khác                          |             | (665)           | (2.496)         | (6.132)                                                           | (7.782)                                                           |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                        |             | 7.838           | 2.279           | 1.969.945                                                         | 9.544                                                             |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế     |             | 361.378         | 169.482         | 2.690.304                                                         | 466.804                                                           |
| 51    | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành           | 27          | (77.712)        | (38.277)        | (539.233)                                                         | (103.842)                                                         |
| 52    | 16. (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | 27          | 5.389           | 117             | 902                                                               | 5.140                                                             |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN               |             | 289.055         | 131.322         | 2.151.973                                                         | 368.102                                                           |



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 RIÊNG 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 6 năm 2025 | Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                            |                                                                   |                                                                   |
| 01    | Lợi nhuận trước thuế                                                                         | 2.690.304                                                         | 466.804                                                           |
|       | Điều chỉnh cho các khoản:                                                                    |                                                                   |                                                                   |
| 02    | Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình    | 116.558                                                           | 133.936                                                           |
| 03    | Các khoản dự phòng                                                                           | 13.144                                                            | 21.563                                                            |
| 04    | Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ         | 56.175                                                            | -                                                                 |
| 05    | Lãi từ hoạt động đầu tư                                                                      | (2.875.210)                                                       | (483.149)                                                         |
| 06    | Chi phí lãi vay và chi phí phát hành                                                         | 345.799                                                           | 271.679                                                           |
| 08    | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                | 346.770                                                           | 410.833                                                           |
| 09    | Thay đổi các khoản phải thu                                                                  | (198.388)                                                         | (4.436.177)                                                       |
| 10    | Thay đổi hàng tồn kho                                                                        | 959                                                               | (100)                                                             |
| 11    | Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 204.944                                                           | 3.415.454                                                         |
| 12    | Thay đổi chi phí trả trước                                                                   | (5.515)                                                           | 238                                                               |
| 14    | Tiền lãi vay đã trả                                                                          | (456.174)                                                         | (223.493)                                                         |
| 15    | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                            | (187.759)                                                         | (198.240)                                                         |
| 20    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                | (295.163)                                                         | (1.031.485)                                                       |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                               |                                                                   |                                                                   |
| 21    | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                    | (317)                                                             | (363.955)                                                         |
| 21    | Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư                                               | 121.578                                                           | 119.090                                                           |
| 22    | Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định                                                         | 468                                                               | -                                                                 |
| 23    | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                         | (4.994)                                                           | (1)                                                               |
| 24    | Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác                                     | 4.994                                                             | 583.049                                                           |
| 25    | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                      | -                                                                 | (9.600)                                                           |
| 27    | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                          | 406.128                                                           | 23.501                                                            |
| 30    | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư                                           | 527.857                                                           | 352.084                                                           |
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                           |                                                                   |                                                                   |
| 33    | Tiền thu từ đi vay và nợ trái phiếu                                                          | 520.000                                                           | 520.128                                                           |
| 34    | Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu                                                         | -                                                                 | (1.190.000)                                                       |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần từ vào hoạt động tài chính                                             | 520.000                                                           | (669.872)                                                         |
| 50    | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm                                          | 752.694                                                           | (1.349.273)                                                       |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu năm                                                             | 98.983                                                            | 1.377.060                                                         |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối năm                                                            | 851.677                                                           | 27.787                                                            |

  
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 RIÊNG 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 04 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 05 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.

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 tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 479 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 674 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 Tôn, 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 54A 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý II năm 2025

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 15. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho Quý II năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 28 tháng 07 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

### 2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các 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 riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

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

### 2.5 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 riêng cho Quý II năm 2025 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

### 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 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Giám đốc của Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

#### 3.3 Hàng tồn kho

*Hàng tồn kho bất động sản*

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho 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 phải trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của thành phẩm 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 bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và các chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

#### 3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cần trừ các khoản 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 dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

#### 3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao 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 hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.



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

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

**3.5 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)**

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) đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.6 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 cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

**3.7 Tài sản cố định vô hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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) đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.8 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, vật kiến trúc | 5 năm      |
| Máy móc và thiết bị    | 3 – 10 năm |
| Thiết bị văn phòng     | 3 – 15 năm |
| Phần mềm máy tính      | 3 - 8 năm  |



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

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

**3.9 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.

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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.

**3.10 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.

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.

**3.11 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 riêng 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, và các chi phí trả trước dài hạn khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.



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

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

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư vào đơn vị khác*

Công ty tham gia góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư tài sản là các trung tâm thương mại, trong đó Công ty có toàn quyền vận hành, khai thác và kinh doanh trung tâm thương mại tại thời điểm tài sản đi vào hoạt động, và phân chia một phần lợi nhuận cho bên đối tác (là chủ đầu tư của dự án bất động sản bao gồm cấu phần trung tâm thương mại). Trong trường hợp này, khoản đầu tư góp vốn của Công ty vào thỏa thuận hợp tác đầu tư sẽ được hạch toán vào chỉ tiêu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trên bảng cân đối kế toán riêng tại thời điểm Công ty nhận bàn giao tài sản để vận hành và khai thác cho đến khi thủ tục chuyển giao pháp lý tài sản này cho Công ty được hoàn tất.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ hoạt động theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 07 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 06 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

*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 riêng 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 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 đã nhận được hóa đơn của nhà thầu xây dựng hay chưa.

**3.14 Các khoản dự phòng**

Công ty 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 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.



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

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

**3.14 Các khoản dự phòng** (tiếp theo)

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

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

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 đã bán trong quá khứ.

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ 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 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 mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư.

Tại ngày kết thúc kỳ hoạt động, 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 riêng 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 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 thường xuyên có giao dịch.

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

**3.16 Người mua trả tiền trước**

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua căn hộ, nhà ở hình thành 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 riêng.

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông 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 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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.

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

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

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (tiếp theo)*

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 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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.

*Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chuyển nhượng vốn*

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. 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 với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

**3.19 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 hoạt động.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.



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

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)*

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty 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 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 hoạt động giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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 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
- ▶ Tất cả 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 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 hoạt động 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.

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 hoạt động.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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

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

**3.19 Thuế** (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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 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.

**3.20 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.

**3.21 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 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 gia đình thân cận 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             | 741.677               | 98.983                |
| Các khoản tương đương tiền (i) | 110.000               | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>851.677</b>        | <b>98.983</b>         |

(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.

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

|                                          | <i>Tại 30/06/2025</i> | <i>Tại 31/12/2024</i> |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 22.816                | 22.700                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>22.816</b>         | <b>22.700</b>         |

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 từ 4,5%/năm đến 6,45%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,3%/năm đến 6,1%/năm).



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

**6. 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 | 246.567        | 246.936        |
| Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý                                   | 81.835         | 103.243        |
| Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản                                 | 5.711          | 5.711          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                       | <b>334.113</b> | <b>355.890</b> |
| Trong đó:                                                              |                |                |
| Phải thu ngắn hạn từ khách hàng                                        | 223.037        | 216.465        |
| Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan                                     | 111.076        | 139.425        |
| (Thuyết minh số 28)                                                    |                |                |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                                     | (118.004)      | (104.860)      |

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

Đơn vị tính: Triệu VND

|                                                       | Tại 30/06/2025 | Tại 31/12/2024 |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc | 207.992        | 196.877        |
| Phải thu các khoản chi hộ                             | 77.226         | 10.075         |
| Phải thu ngắn hạn khác                                | 159.335        | 14.004         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b>444.553</b> | <b>220.956</b> |
| Trong đó:                                             |                |                |
| Phải thu khác từ các bên khác                         | 144.694        | 11.403         |
| Phải thu khác từ các bên liên quan                    | 299.859        | 209.553        |
| (Thuyết minh số 28)                                   |                |                |

**8. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: Triệu VND

|                                                | Tại 30/06/2025 | Tại 31/12/2024 |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Nguyên vật liệu                                | 2.004          | 3.086          |
| Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i) | 6.040          | 6.040          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>8.044</b>   | <b>9.126</b>   |

- (i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển hạng mục nhà phố thương mại để bán thuộc các dự án của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 |
| <b>Ngắn hạn:</b>                                          |                        |                |
| Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao | 500                    | 500            |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác                           | 14.809                 | 14.734         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                          | <b>15.309</b>          | <b>15.234</b>  |
| <b>Dài hạn:</b>                                           |                        |                |
| Tiền thuê mặt bằng trả trước                              | 66.871                 | 67.240         |
| Chi phí sửa chữa lớn, bảo trì tài sản                     | 22.635                 | 22.138         |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng                                 | 6.784                  | 8.239          |
| Chi phí trả trước dài hạn khác                            | 9.703                  | 6.914          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                          | <b>105.993</b>         | <b>104.531</b> |

**10. TÀI SẢN KHÁC**

|                                                                           | Đơn vị tính: Triệu VND |                  |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|
|                                                                           | Tại 30/06/2025         | Tại 31/12/2024   |
| <b>Ngắn hạn:</b>                                                          |                        |                  |
| Đặt cọc cho bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Thuyết minh số 28) (i) | 5.479.698              | 5.479.698        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                          | <b>5.479.698</b>       | <b>5.479.698</b> |
| <b>Dài hạn:</b>                                                           |                        |                  |
| Đặt cọc cho bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 28) (ii)    | 8.930.647              | 9.911.511        |
| Đặt cọc cho bên thứ ba cho mục đích đầu tư (iii)                          | 1.472.415              | -                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                          | <b>10.403.062</b>      | <b>9.911.511</b> |

(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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý II năm 2025

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: Triệu VND

|                                | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị | Thiết bị<br>quản lý | Tổng cộng |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------|-----------|
| <b>Nguyên giá:</b>             |                           |                      |                     |           |
| Số đầu kỳ                      | 226                       | 17.344               | 5.708               | 23.278    |
| Tăng trong kỳ                  | -                         | 317                  | -                   | 317       |
| Giảm khác                      | (226)                     | (2.299)              | (401)               | (2.926)   |
| Số cuối kỳ                     | -                         | 15.362               | 5.307               | 20.669    |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                           |                      |                     |           |
| Số đầu kỳ                      | 226                       | 14.136               | 4.406               | 18.768    |
| Khấu hao trong kỳ              | -                         | 770                  | 383                 | 1.153     |
| Giảm khác                      | (226)                     | (1.610)              | (359)               | (2.195)   |
| Số cuối kỳ                     | -                         | 13.296               | 4.430               | 17.726    |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                           |                      |                     |           |
| Số đầu kỳ                      | -                         | 3.208                | 1.302               | 4.510     |
| Số cuối kỳ                     | -                         | 2.066                | 877                 | 2.943     |

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Đơn vị tính: Triệu VND

|                                | Phần mềm máy tính |
|--------------------------------|-------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>             |                   |
| Số đầu kỳ                      | 74.898            |
| Giảm khác                      | (188)             |
| Số cuối kỳ                     | 74.710            |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                   |
| Số đầu kỳ                      | 62.300            |
| Khấu hao trong kỳ              | 3.911             |
| Giảm khác                      | (140)             |
| Số cuối kỳ                     | 66.071            |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                   |
| Số đầu kỳ                      | 12.598            |
| Số cuối kỳ                     | 8.639             |

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

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: Triệu VND

|                                | Quyền sử dụng<br>đất, nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Tổng cộng   |
|--------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------|-------------|
| <b>Nguyên giá:</b>             |                                                 |                   |             |
| Số đầu kỳ                      | 5.101.061                                       | 1.431.213         | 6.532.274   |
| Thanh lý                       | -                                               | (403)             | (403)       |
| Giảm khác                      | (1.654.180)                                     | (210.649)         | (1.864.829) |
| Số cuối kỳ                     | 3.446.881                                       | 1.220.161         | 4.667.042   |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                                                 |                   |             |
| Số đầu kỳ                      | 906.175                                         | 687.652           | 1.593.827   |
| Khấu hao trong kỳ              | 57.235                                          | 54.259            | 111.494     |
| Thanh lý                       | -                                               | (79)              | (79)        |
| Giảm khác                      | (396.400)                                       | (135.739)         | (532.139)   |
| Số cuối kỳ                     | 567.010                                         | 606.093           | 1.173.103   |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                                                 |                   |             |
| Số đầu kỳ                      | 4.194.886                                       | 743.561           | 4.938.447   |
| Số cuối kỳ                     | 2.879.871                                       | 614.068           | 3.493.939   |

Bất động sản đầu tư chủ yếu bao gồm các tài sản là các TTTM của Công ty.

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

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

Đơn vị tính: Triệu VND

|                                 | Tại 30/06/2025 | Tại 31/12/2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 20.874         | 23.965         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>20.874</b>  | <b>23.965</b>  |



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

**15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

| Tên đơn vị                                              | Tại 30/06/2025       |                               |                     | Tại 31/12/2024       |                               |                     |
|---------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------|
|                                                         | Số lượng<br>cổ phiếu | Giá trị ghi sổ<br>(Triệu VND) | Tỷ lệ sở<br>hữu (%) | Số lượng<br>cổ phiếu | Giá trị ghi sổ<br>(Triệu VND) | Tỷ lệ sở<br>hữu (%) |
| Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail                     | (*)                  | 12.168.956                    | 98,96               | (*)                  | 12.168.956                    | 100,00              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị<br>Suối Hoa | 34.240.000           | 571.609                       | 100,00              | 34.240.000           | 571.609                       | 100,00              |
| Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81                  | (*)                  | 1.228.153                     | 100,00              | (*)                  | 1.228.153                     | 100,00              |
| Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT                    | (*)                  | 3.307.308                     | 99,99               | (*)                  | 7.638                         | 99,99               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                        |                      | <b>17.276.026</b>             |                     |                      | <b>13.976.356</b>             |                     |

(\*) Không có số lượng cổ phiếu do đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.

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

**16. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC**

Đơn vị tính: Triệu VND

|                                                                                 | Tại 30/06/2025   | Tại 31/12/2024   |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh (Thuyết minh 28) | 2.239.572        | 2.361.150        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                | <b>2.239.572</b> | <b>2.361.150</b> |

Số dư cuối kỳ bao gồm các khoản đầu tư vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và một số công ty liên quan cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần TTTM của một số dự án bất động sản. Các TTTM này đã hoàn thành và sẵn sàng đưa vào khai thác, sử dụng. Do đó, các bên đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư để Công ty 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 các TTTM này cho đối tác.

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

**17.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

Đơn vị tính: Triệu VND

|                                                    | Tại 30/06/2025 | Tại 31/12/2024 |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Phải trả cho người bán                             | 15.086         | 8.343          |
| Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28) | 457.448        | 425.210        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                   | <b>472.534</b> | <b>433.553</b> |

**17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

Đơn vị tính: Triệu VND

|                            | Tại 30/06/2025 | Tại 31/12/2024 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Người mua trả trước khác   | 31.571         | 23.382         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>31.571</b>  | <b>23.382</b>  |
| Trong đó:                  |                |                |
| Trả trước từ các bên khác  | 31.571         | 23.382         |
| Trả trước từ bên liên quan | -              | -              |

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Đơn vị tính: Triệu VND

|                            | Tại 30/06/2025 | Tại 31/12/2024 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Thuế giá trị gia tăng      | 63.052         | 22.126         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 536.261        | 184.787        |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 4.831          | 5.153          |
| Các loại thuế khác         | 5.230          | 5.604          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>609.374</b> | <b>217.670</b> |



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

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

Đơn vị tính: Triệu VND

|                                     | Tại 30/06/2025 | Tại 31/12/2024 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Lãi vay phải trả                    | 99.000         | 90.857         |
| Chi phí lương phải trả              | 17.538         | 33.680         |
| Chi phí phải trả khác               | 108.368        | 94.113         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>224.906</b> | <b>218.650</b> |
| Trong đó:                           |                |                |
| Phải trả cho các bên khác           | 147.846        | 152.214        |
| Phải trả khác cho các bên liên quan | 77.060         | 66.436         |

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

Đơn vị tính: Triệu VND

|                                                                                          | Tại 30/06/2025   | Tại 31/12/2024   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ngắn hạn:</b>                                                                         |                  |                  |
| Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)                                        | 3.300.000        | -                |
| Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng                                | 5.914            | 5.914            |
| Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới                         | 71.989           | 128.150          |
| Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao                                                  | 22.816           | 22.700           |
| Đặt cọc thi công mặt bằng                                                                | 12.442           | 12.172           |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                                                        | 16.152           | 21.574           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                         | <b>3.429.313</b> | <b>190.510</b>   |
| Trong đó:                                                                                |                  |                  |
| Phải trả ngắn hạn cho các bên khác                                                       | 3.406.227        | 165.740          |
| Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)                         | 23.086           | 24.770           |
| <b>Dài hạn:</b>                                                                          |                  |                  |
| Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM                                                               | 280.413          | 323.778          |
| Trừ: Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng (Trình bày ở Ngắn hạn) | (71.989)         | (128.150)        |
| Đặt cọc từ bên khác cho mục đích kinh doanh                                              | -                | 3.300.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                         | <b>208.424</b>   | <b>3.495.628</b> |
| Trong đó:                                                                                |                  |                  |
| Phải trả dài hạn cho các bên khác                                                        | 208.193          | 3.486.192        |
| Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)                          | 231              | 9.436            |

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

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

**21. VAY VÀ NỢ**

**21.1. Vay và nợ ngắn hạn**

|                                                 | Đơn vị tính: Triệu VND |                       |                  |                       |
|-------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
|                                                 | Tại 30/06/2025         |                       | Tại 31/12/2024   |                       |
|                                                 | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ | Giá trị          | Số có khả năng trả nợ |
| Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả (i) | 1.996.885              | 1.996.885             | 1.988.427        | 1.988.427             |
| Khoản vay hợp vốn dài hạn đến hạn trả (i)       | 2.426.379              | 2.426.379             | -                | -                     |
| Vay bên liên quan (Thuyết minh số 28)           | 1.367.788              | 1.367.788             | 847.788          | 847.788               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                | <b>5.791.052</b>       | <b>5.791.052</b>      | <b>2.836.215</b> | <b>2.836.215</b>      |

(i) Bao gồm:

| Đơn vị tư vấn phát hành/ Đơn vị cho vay                | Tại 30/06/2025 (Triệu VND) | Ngày đáo hạn     | Lãi suất                                                        | Tài sản đảm bảo |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------|
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương                  | 1.996.885                  | Tháng 8 năm 2025 | Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,38%/năm đến 9,78%/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 10,35%/năm              | (**)            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b>4.423.264</b>           |                  |                                                                 |                 |

(\*) 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.

**21.2. Vay và nợ dài hạn**

|                           |                       | Đơn vị tính: Triệu VND |                       |                  |
|---------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------|
| 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 | -                     | -                      | 2.350.770             | 2.350.770        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>-</b>              | <b>-</b>               | <b>2.350.770</b>      | <b>2.350.770</b> |



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

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: Triệu VND

|                                                                             | Cổ phần phổ<br>thông có quyền<br>biểu quyết | Thặng dư vốn<br>cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng  |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|--------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------|
| <b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024</b> |                                             |                         |              |                                  |                                      |            |
| Số đầu kỳ                                                                   | 23.288.184                                  | 46.983                  | (1.954.258)  | 5.000                            | 5.438.075                            | 26.823.984 |
| - Lợi nhuận thuần trong kỳ                                                  | -                                           | -                       | -            | -                                | 368.102                              | 368.102    |
| Số cuối kỳ                                                                  | 23.288.184                                  | 46.983                  | (1.954.258)  | 5.000                            | 5.806.177                            | 27.192.086 |
| <b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025</b> |                                             |                         |              |                                  |                                      |            |
| Số đầu kỳ                                                                   | 23.288.184                                  | 46.983                  | (1.954.258)  | 5.000                            | 6.137.043                            | 27.522.952 |
| - Lợi nhuận thuần trong kỳ                                                  | -                                           | -                       | -            | -                                | 2.151.973                            | 2.151.973  |
| Số cuối kỳ                                                                  | 23.288.184                                  | 46.983                  | (1.954.258)  | 5.000                            | 8.289.016                            | 29.674.925 |

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu

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

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

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

|                                                                          | Đơn vị tính: Triệu VND |                 |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|
|                                                                          | Quý II năm 2025        | Quý II năm 2024 |
| <b>Tổng doanh thu</b>                                                    | <b>502.236</b>         | <b>562.203</b>  |
| Trong đó:                                                                |                        |                 |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan | 385.233                | 469.064         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý                                       | 111.926                | 87.061          |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ khác                                          | 5.077                  | 6.078           |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                                      | <b>-</b>               | <b>-</b>        |
| <b>Doanh thu thuần</b>                                                   | <b>502.236</b>         | <b>562.203</b>  |
| Trong đó:                                                                |                        |                 |
| Doanh thu đối với các bên khác                                           | 353.199                | 367.649         |
| Doanh thu đối với các bên liên quan                                      | 149.037                | 194.554         |

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

|                                      | Đơn vị tính: Triệu VND |                 |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------|
|                                      | Quý II năm 2025        | Quý II năm 2024 |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc | 459.040                | 243.598         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>459.040</b>         | <b>243.598</b>  |



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

**23. DOANH THU** (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: Triệu VND

|                                                                                                                       | Quý 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 23.1)                      | 385.233         | 469.064         |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ (Thuyết minh số 24) | 207.617         | 338.683         |

**24. 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 | 207.617         | 338.683         |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý                                       | 68.504          | 71.015          |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ khác                                          | -               | 1.894           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                       | <b>276.121</b>  | <b>411.592</b>  |

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: Triệu VND

|                        | Quý II năm 2025 | Quý II năm 2024 |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| Chi phí lãi vay        | 161.056         | 99.433          |
| Chi phí phát hành      | 14.200          | 35.009          |
| Chi phí tài chính khác | 117.535         | 40.525          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>       | <b>292.791</b>  | <b>174.967</b>  |

**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

Đơn vị tính: Triệu VND

|                                      | Quý II năm 2025 | Quý II năm 2024 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Chi phí bán hàng</b>              | <b>4.918</b>    | <b>21.656</b>   |
| Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới | 1.694           | 1.316           |
| Chi phí marketing và bán hàng khác   | 3.224           | 20.340          |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>  | <b>33.906</b>   | <b>30.383</b>   |
| Chi phí quản lý nội bộ               | 10.530          | 16.865          |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác    | 23.376          | 13.518          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>38.824</b>   | <b>52.039</b>   |

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty 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 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 riêng 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           | 77.712          | 38.277          |
| Chi phí/(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại | (5.389)         | (117)           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>72.323</b>   | <b>38.160</b>   |

28. 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**

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP  
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail  
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81  
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT  
Công ty CP Vinhomes  
Công ty CP Vinpearl  
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn  
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm  
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam  
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast  
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang  
Công ty cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam

**Mối quan hệ**

Cổ đông  
Công ty con  
Công ty con  
Công ty con  
Bên liên quan của cổ đông  
Bên liên quan của cổ đông  
Bên liên quan của cổ đông  
Bên liên quan của cổ đông  
Bên liên quan của cổ đông  
Bên liên quan của cổ đông  
Bên liên quan của cổ đông  
Bên liên quan của cổ đông



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

**28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**28.1 Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan**

Đơn vị tính: Triệu VND

|                                                       | Từ ngày<br>01/01/2025 đến<br>ngày 30/06/2025 | Từ ngày<br>01/01/2024 đến<br>ngày 30/06/2024 |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM</b>    |                                              |                                              |
| Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail                   | 211.643                                      | 305.509                                      |
| Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT                  | 39.185                                       | -                                            |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast | 20.408                                       | 38.464                                       |
| <b>Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả</b>       |                                              |                                              |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP                        | 59.243                                       | 57.821                                       |
| Công ty CP Vinhomes                                   | 27.105                                       | 61.261                                       |
| Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam           | 25.059                                       | 26.534                                       |
| Công ty CP Vinpearl                                   | 13.656                                       | 22.425                                       |
| Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81                | 40.800                                       | 40.753                                       |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn                   | -                                            | 72.157                                       |
| <b>Đặt cọc cho mục đích đầu tư</b>                    |                                              |                                              |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP                        | -                                            | 363.494                                      |
| <b>Đi vay</b>                                         |                                              |                                              |
| Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail                   | 520.000                                      | -                                            |
| <b>Lãi cho vay, lãi đặt cọc</b>                       |                                              |                                              |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP                        | 630.560                                      | 452.746                                      |
| Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail                   | -                                            | 6.036                                        |
| Công ty CP Vinhomes                                   | 49.589                                       | -                                            |
| Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang                  | -                                            | 6.901                                        |
| <b>Lãi đi vay</b>                                     |                                              |                                              |
| Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail                   | 64.619                                       | 13.180                                       |
| <b>Góp vốn bằng tài sản vào công ty con</b>           |                                              |                                              |
| Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT                  | 3.299.670                                    | -                                            |

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

**28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

**28.1 Các giao dịch trọng yếu của Công ty 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> |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b><i>Phải thu ngắn hạn khách hàng</i></b> (Thuyết minh số 6)    |                       |                       |
| Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail                              | 47.293                | 84.683                |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast            | 28.628                | 49.582                |
| Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT                             | 25.806                | -                     |
| Các công ty khác trong cùng Tập đoàn                             | 9.349                 | 5.160                 |
|                                                                  | <b>111.076</b>        | <b>139.425</b>        |
| <b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b> (Thuyết minh số 7)          |                       |                       |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP                                   | 264.453               | 144.060               |
| Công ty cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam             | -                     | 33.615                |
| Công ty CP Vinhomes                                              | 25.039                | 22.279                |
| Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail                              | 5.498                 | 6.043                 |
| Các công ty khác trong cùng Tập đoàn                             | 4.869                 | 3.556                 |
|                                                                  | <b>299.859</b>        | <b>209.553</b>        |
| <b><i>Tài sản ngắn hạn khác</i></b> (Thuyết minh số 10)          |                       |                       |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP                                   | 4.646.361             | 4.646.361             |
| Công ty CP Vinhomes                                              | 833.337               | 833.337               |
|                                                                  | <b>5.479.698</b>      | <b>5.479.698</b>      |
| <b><i>Tài sản dài hạn khác</i></b> (Thuyết minh số 10)           |                       |                       |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP                                   | 8.930.647             | 8.439.096             |
| Công ty cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam             | -                     | 1.472.415             |
|                                                                  | <b>8.930.647</b>      | <b>9.911.511</b>      |
| <b><i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i></b> (Thuyết minh số 16) |                       |                       |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP                                   | 154.495               | 264.993               |
| Công ty CP Vinhomes                                              | 726.898               | 726.898               |
| Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam                      | 899.641               | 899.641               |
| Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm                      | 172.394               | 172.394               |
| Công ty CP Vinpearl                                              | 286.144               | 297.224               |
|                                                                  | <b>2.239.572</b>      | <b>2.361.150</b>      |



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

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

**28.2 Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan:**

Đơn vị tính: Triệu VND

| <i>Bên liên quan</i>                                            | <i>Tại 30/06/2025</i> | <i>Tại 31/12/2024</i> |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b> (Thuyết minh số 17.1) |                       |                       |
| Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam                     | 161.956               | 136.473               |
| Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81                          | 127.090               | 89.690                |
| Công ty CP Vinhomes                                             | 53.451                | 39.782                |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP                                  | 41.370                | 52.957                |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn                             | 35.800                | 54.025                |
| Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail                             | 6.963                 | 23.116                |
| Công ty CP Vinpearl                                             | 24.144                | 27.516                |
| Các công ty khác trong cùng Tập đoàn                            | 6.674                 | 1.651                 |
|                                                                 | <b>457.448</b>        | <b>425.210</b>        |
| <b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b> (Thuyết minh số 20)        |                       |                       |
| Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail                             | 4.348                 | 20.685                |
| Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT                            | 18.461                | -                     |
| Các công ty khác trong cùng Tập đoàn                            | 277                   | 4.085                 |
|                                                                 | <b>23.086</b>         | <b>24.770</b>         |
| <b><i>Phải trả dài hạn khác</i></b> (Thuyết minh số 20)         |                       |                       |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast           | -                     | 9.407                 |
| Các công ty khác trong cùng Tập đoàn                            | 231                   | 29                    |
|                                                                 | <b>231</b>            | <b>9.436</b>          |

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

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

28.3 Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 21.1)

Chi tiết các khoản phải vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 30 tháng 06 năm 2025:

| Bên liên quan                          | Tại 30/06/2025   | Lãi suất | Ngày đáo hạn     |
|----------------------------------------|------------------|----------|------------------|
|                                        | Triệu VND        | %/năm    |                  |
| Công ty TNHH Vận hành<br>Vincom Retail | 1.367.788        | 12%      | Tháng 6 năm 2026 |
|                                        | <b>1.367.788</b> |          |                  |

Chi tiết các khoản phải vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

| Bên liên quan                          | Tại 31/12/2024 | Lãi suất | Ngày đáo hạn      |
|----------------------------------------|----------------|----------|-------------------|
|                                        | Triệu VND      | %/năm    |                   |
| Công ty TNHH Vận hành<br>Vincom Retail | 847.788        | 12%      | Tháng 12 năm 2025 |
|                                        | <b>847.788</b> |          |                   |



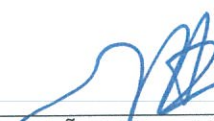
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý II năm 2025

**29. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC GIAI ĐOẠN TÀI CHÍNH**

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 riêng của Công ty.



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 KỲ 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 | %    |
|-------|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------|------|
| 1     | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 502.236         | 562.203         | (59.967)   | -11% |
| 11    | Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 276.121         | 411.592         | (135.471)  | -33% |
| 20    | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 226.115         | 150.611         | 75.504     | 50%  |
| 21    | Doanh thu hoạt động tài chính                   | 459.040         | 243.598         | 215.442    | 88%  |
| 22    | Chi phí tài chính                               | 292.791         | 174.967         | 117.824    | 67%  |
| 25    | Chi phí bán hàng                                | 4.918           | 21.656          | (16.738)   | -77% |
| 26    | Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 33.906          | 30.383          | 3.523      | 12%  |
| 31    | Thu nhập khác                                   | 8.503           | 4.775           | 3.728      | 78%  |
| 32    | Chi phí khác                                    | 665             | 2.496           | (1.831)    | -73% |
| 50    | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế               | 361.378         | 169.482         | 191.896    | 113% |
| 60    | Lợi nhuận sau thuế TNDN                         | 289.055         | 131.322         | 157.733    | 120% |

#### 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 60 tỷ VND chủ yếu do quý 2/2025 góp vốn bằng tài sản Vincom Nguyễn Chí Thanh vào công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT; giảm doanh thu dịch vụ khác.
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp giảm 135 tỷ VND chủ yếu do giảm giá vốn hoạt động tại Vincom Nguyễn Chí Thanh, quyết toán chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư.
- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 76 tỷ VND do 2 nguyên nhân trên.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 215 tỷ VND do tăng thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư.
- Chi phí hoạt động tài chính tăng 118 tỷ VND do tăng thêm giá trị khoản vay 20 triệu USD trong Quý 4 năm 2024 và phát sinh chi phí trả cho một đối tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

### PHỤ LỤC

Quý II năm 2025

- Chi phí bán hàng giảm 17 tỷ VND chủ yếu do giảm chi phí marketing và chi phí bán hàng khác.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 4 tỷ chủ yếu do tăng chi phí quản lý doanh nghiệp khác.
- Thu nhập khác tăng 4 tỷ VND chủ yếu do tăng thu nhập từ bồi thường hợp đồng.
- Chi phí khác giảm 2 tỷ VND chủ yếu do Quý II 2025 không phát sinh khoản lãi chậm nộp thuế.
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế tăng 192 tỷ VND và lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN tăng 158 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước do các nguyên nhân nêu trên.

