

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân,

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 40

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân,
Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân,
Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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


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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,




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

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

Số: 0941/VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vincom Retail (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2025, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

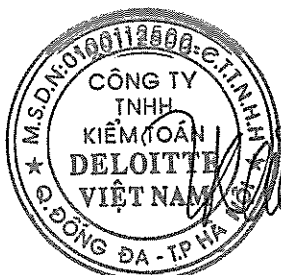
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề khác

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



Trần Xuân Ánh

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0723-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

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

Nguyễn Khương Duy

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 5063-2025-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.100.976	2.319.382
I. Tiền	110		98.983	1.377.060
1. Tiền	111	4	98.983	1.377.060
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		22.700	604.664
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	22.700	604.664
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		474.405	315.282
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	355.890	354.013
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2.419	5.815
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	220.956	11.077
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(104.860)	(55.623)
IV. Hàng tồn kho	140		9.126	8.785
1. Hàng tồn kho	141		9.126	8.785
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.495.762	13.591
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	15.234	12.969
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		694	486
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		136	136
4. Tài sản ngắn hạn khác	155	13	5.479.698	-

V.H.H.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		31.355.984	30.960.502
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		561	561
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	561	561
II. Tài sản cố định	220		17.108	25.125
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	4.510	7.095
- Nguyên giá	222		23.278	23.068
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.768)	(15.973)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	12.598	18.030
- Nguyên giá	228		74.898	72.029
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(62.300)	(53.999)
III. Bất động sản đầu tư	230	11	4.938.447	5.195.057
- Nguyên giá	231		6.532.274	6.532.498
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.593.827)	(1.337.441)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		23.965	18.372
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		23.965	18.372
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	16.337.506	17.713.987
1. Đầu tư vào công ty con	251		13.976.356	13.959.118
2. Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	253		2.361.150	3.754.869
VI. Tài sản dài hạn khác	260		10.038.397	8.007.400
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	104.531	103.117
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	14	22.355	10.875
3. Tài sản dài hạn khác	268	13	9.911.511	7.893.408
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		37.456.960	33.279.884

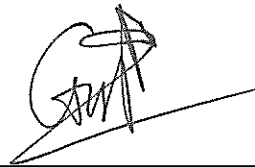
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		9.934.008	6.455.900
I. Nợ ngắn hạn	310		3.935.152	3.727.046
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	433.553	159.825
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		23.382	20.442
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	217.670	259.215
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	218.650	161.835
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18	15.172	16.974
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	190.510	146.779
7. Vay ngắn hạn	320	20	2.836.215	2.961.913
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	63
II. Nợ dài hạn	330		5.998.856	2.728.854
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18	152.458	164.270
2. Phải trả dài hạn khác	337	19	3.495.628	593.873
3. Vay dài hạn	338	21	2.350.770	1.970.711
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		27.522.952	26.823.984
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	27.522.952	26.823.984
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		23.288.184	23.288.184
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		23.288.184	23.288.184
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		46.983	46.983
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.954.258)	(1.954.258)
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		5.000	5.000
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		6.137.043	5.438.075
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		5.438.075	4.586.337
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		698.968	851.738
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		37.456.960	33.279.884


Nguyễn Thị Giang
Người lập biểu



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

Ngày 28 tháng 3 năm 2025


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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH


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

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	2.203.296	2.137.305
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		2.203.296	2.137.305
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	1.401.893	1.145.605
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		801.403	991.700
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	1.113.581	462.330
6. Chi phí tài chính	22	29	866.611	293.342
- Trong đó: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành liên quan	23		594.554	293.342
7. Chi phí bán hàng	25	30	117.640	54.170
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	128.481	76.575
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		802.252	1.029.943
10. Thu nhập khác	31		82.293	35.211
11. Chi phí khác	32		8.151	8.863
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		74.142	26.348
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		876.394	1.056.291
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	188.879	197.987
15. (Thu nhập)/Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	14	(11.453)	6.566
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		698.968	851.738


Nguyễn Thị Giang
Người lập biểu


Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	876.394	1.056.291
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư, tiền thuê đất phân bổ	02	267.721	272.801
Các khoản dự phòng	03	49.174	26.088
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (Lãi) từ hoạt động đầu tư	04	71.665	-
Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(1.113.528)	(462.502)
Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành	06	594.554	293.342
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	745.980	1.186.020
Thay đổi các khoản phải thu	09	(5.551.027)	28.150
Thay đổi hàng tồn kho	10	(341)	30.796
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	3.103.462	137.063
Thay đổi chi phí trả trước	12	(11.094)	7.092
Tiền lãi vay đã trả	14	(446.461)	(285.487)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(198.289)	(118.673)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(2.357.770)	984.961
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.379.365)	(4.851.019)
2. Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21	2.635.163	2.054.690
3. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	136	172
4. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.351.647)	(1.302.773)
5. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.934.678	719.705
6. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(17.238)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	90.918	268.925
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	912.645	(3.110.300)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)


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

Đơn vị: Triệu VND

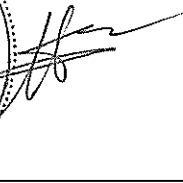
CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	4.237.956	2.972.123
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.070.908)	(1.050.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	167.048	1.922.123
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(1.278.077)	(203.216)
Tiền đầu năm	60	1.377.060	1.580.276
Tiền cuối năm (70=50+60)	70	<u>98.983</u>	<u>1.377.060</u>



Nguyễn Thị Giang
Người lập biểu



Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

70
TY
ÁN
T
L
P
P

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 674 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 642 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty gồm:

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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



Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

(i) Trong năm, Công ty đã thực hiện mua lại toàn bộ phần vốn góp của các cổ đông tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa với tổng giá trị là 9.600.000.000 VND, theo đó nâng tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết lên 100%.

(ii) Trong năm, Công ty thực hiện thành lập Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết dự kiến là 99,99%. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện góp vốn cùng các thành viên sáng lập vào công ty này.

(iii) Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail – Công ty con của Công ty đã hoàn tất thủ tục giải thể vào tháng 11 năm 2024 và đã hoàn trả lại phần vốn góp sau khi bù trừ phần lỗ lũy kế cho Công ty. Kể từ thời điểm này, Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail không còn là công ty con của Công ty.

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để thu thập các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm.

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền

Tiền bao gồm các khoản tiền gửi không kỳ hạn ngân hàng và tiền đang chuyển.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty con và đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh

Công ty tham gia vào các thỏa thuận hợp tác với các đối tác để phát triển và xây dựng Trung tâm Thương mại (“TTTM”). Trong giai đoạn phát triển và xây dựng các TTTM, các khoản tiền đã đặt cọc theo thỏa thuận hợp tác đầu tư được ghi nhận ở chỉ tiêu Tài sản dài hạn khác trên Bảng cân đối kế toán. Từ thời điểm TTTM đi vào hoạt động, Công ty sẽ có toàn quyền vận hành, quản lý, khai thác và kinh doanh các trung tâm thương mại và phân chia một phần lợi nhuận trước thuế từ các hoạt động của trung tâm thương mại cho đối tác. Các khoản đầu tư của Công ty liên quan đến các thỏa thuận hợp tác này được hạch toán là Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh trên Bảng cân đối kế toán vào ngày trung tâm thương mại được bàn giao cho Công ty để hoạt động thương mại cho đến khi hoàn thành các thủ tục pháp lý để chuyển giao các tài sản này cho Công ty, trong trường hợp này công ty được quyền đối trừ nghĩa vụ thanh toán giá chuyển nhượng tài sản hoặc giá chuyển nhượng vốn với toàn bộ giá trị các khoản đầu tư này .

Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

Hàng tồn kho

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	05
Máy móc và thiết bị	03 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 15

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Phần mềm máy tính

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

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

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

Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán, trừ khi áp dụng phương pháp tính khác hợp lý hơn. Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán. 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 khi phát sinh.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước bao gồm tiền thuê mặt bằng, chi phí sửa chữa lớn, bảo trì tài sản, công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác.

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

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

Chi phí phải trả

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

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

Trái phiếu phát hành

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

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được



ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

Người mua trả tiền trước

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

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

Lãi tiền gửi

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

Lãi từ các khoản đầu tư

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

Ngoại tệ

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

Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, Công ty đã có các thỏa thuận để phòng ngừa rủi ro hối đoái thì Công ty không đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ đã sử dụng công cụ tài chính để phòng ngừa rủi ro hối đoái.

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

11/01/2011

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

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

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

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

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

4. TIỀN

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	98.983	1.376.935
Tiền đang chuyển	-	125
	98.983	1.377.060

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm Triệu VND		Số đầu năm Triệu VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng đến dưới 12 tháng (i)	22.700	22.700	21.615	21.615
Trái phiếu	-	-	583.049	583.049
	22.700	22.700	604.664	604.664

- (i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn cuối năm bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,3%/năm đến 6,1%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 4,4%/năm đến 8,0%/năm).

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý Triệu VND	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý Triệu VND
b. Đầu tư vào công ty con						
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	12.168.956	-	(i)	12.168.956	-	(i)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	571.609	-	(i)	562.009	-	(i)
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	1.228.153	-	(i)	1.228.153	-	(i)
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT (ii)	7.638	-	(i)	Chưa thành lập	-	Chưa thành lập
	13.976.356	-	-	13.959.118	-	-

- (i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính vào công ty chưa niêm yết.
- (ii) Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT – Công ty con của Công ty được thành lập theo theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0110721491 ngày 20 tháng 5 năm 2024.

Tình hình hoạt động của các công ty con như sau:

Công ty con	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	Chưa hoạt động	Chưa thành lập
	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
c. Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)		
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung Tâm	172.393	173.678
Các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 33)	2.188.757	3.581.191
	2.361.150	3.754.869

- (i) Số dư cuối năm bao gồm các khoản đầu tư vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (Công ty mẹ đến ngày 30 tháng 3 năm 2024, Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2024), một số công ty liên quan và bên thứ ba và cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần Trung tâm Thương mại (“TTTM”) của một số dự án bất động sản. Các bên sẽ thực hiện chuyển nhượng các tài sản hoặc phần vốn góp tương ứng đối với trường hợp chuyển nhượng công ty khi đáp ứng đủ điều kiện pháp lý về chuyển nhượng dự án.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	246.936	259.973
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	103.243	77.357
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	5.711	16.683
	355.890	354.013
Trong đó: Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	139.425	102.509

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc	196.877	-
Phải thu các khoản chi hộ	10.075	10.962
Phải thu ngắn hạn khác	14.004	115
	220.956	11.077
Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	209.553	6.289
b. Dài hạn		
Phải thu dài hạn khác	561	561
	561	561

8. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu một khách hàng doanh nghiệp	57.163	-	57.845	38.019
Các đối tượng khác	178.654	130.957	170.356	134.559
	235.817	130.957	228.201	172.578
Số trích lập dự phòng		104.860		55.623

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

9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Thiết bị văn phòng Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	226	17.134	5.708	23.068
Tăng trong năm	-	271	-	271
Thanh lý, nhượng bán	-	(61)	-	(61)
Số dư cuối năm	226	17.344	5.708	23.278
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	226	12.252	3.495	15.973
Khấu hao trong năm	-	1.942	911	2.853
Thanh lý, nhượng bán	-	(58)	-	(58)
Số dư cuối năm	226	14.136	4.406	18.768
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	-	4.882	2.213	7.095
Tại ngày cuối năm	-	3.208	1.302	4.510

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 12.037 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 9.279 triệu VND).

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	72.029	72.029
Tăng trong năm	2.869	2.869
Số dư cuối năm	74.898	74.898
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	53.999	53.999
Khấu hao trong năm	8.301	8.301
Số dư cuối năm	62.300	62.300
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	18.030	18.030
Tại ngày cuối năm	12.598	12.598

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 49.519 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 42.259 triệu VND).

11. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	5.101.061	1.431.437	6.532.498
Thanh lý	-	(224)	(224)
Số dư cuối năm	5.101.061	1.431.213	6.532.274
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	768.063	569.378	1.337.441
Khấu hao trong năm	138.112	118.311	256.423
Thanh lý	-	(37)	(37)
Số dư cuối năm	906.175	687.652	1.593.827
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	4.332.998	862.059	5.195.057
Tại ngày cuối năm	4.194.886	743.561	4.938.447

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 112.249 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 75.663 triệu VND).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	15.234	12.969
	15.234	12.969
b. Dài hạn		
Tiền thuê mặt bằng trả trước	67.240	68.714
Chi phí sửa chữa lớn	22.138	21.511
Công cụ dụng cụ xuất dùng	8.239	6.411
Chi phí trả trước dài hạn khác	6.914	6.481
	104.531	103.117
Trong đó: Chi phí trả trước dài hạn cho bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	67.240	68.714

13. TÀI SẢN KHÁC

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Chi tiết tại Thuyết minh số 33) (i)	5.479.698	-
	5.479.698	-
b. Dài hạn		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Chi tiết tại Thuyết minh số 33) (ii)	9.911.511	7.893.408
	9.911.511	7.893.408

(i) Số dư cuối năm là các khoản đặt cọc cho các đối tác để nhận chuyển nhượng một phần của một số dự án bất động sản là hàng tồn kho để bán. Lãi suất của các khoản đặt cọc là 12%/năm.

(ii) Số dư cuối năm là các khoản đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (Công ty mẹ đến ngày 30 tháng 3 năm 2024, Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2024) và một số công ty liên quan ("các đối tác đầu tư") cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần TTTM của một số dự án bất động sản theo các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án. 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 theo giá bán đủ bù đắp các chi phí đầu tư đã phát sinh. Lãi suất của các khoản đặt cọc là 10%/năm và 12%/năm, định kỳ hàng năm được cộng dồn vào giá trị khoản đặt cọc.

14. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI VÀ (THU NHẬP)/CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	22.355	10.875
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22.355	10.875
	Năm nay	Năm trước
b. (Thu nhập)/Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	Triệu VND	Triệu VND
Ghi nhận vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm	(11.453)	6.566
	(11.453)	6.566

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	Triệu VND		Triệu VND	
Phải trả cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	425.210	425.210	148.943	148.943
Phải trả cho các bên khác	8.343	8.343	10.882	10.882
	433.553	433.553	159.825	159.825

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số phải nộp cuối năm
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Thuế giá trị gia tăng	52.114	146.623	176.611	22.126
Thuế thu nhập doanh nghiệp	194.231	188.879	198.323	184.787
Thuế thu nhập cá nhân	8.496	51.205	54.548	5.153
Các loại thuế khác	4.374	59.286	58.056	5.604
	259.215	445.993	487.538	217.670

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi vay phải trả	90.857	28.137
Chi phí lương phải trả	33.680	42.293
Chi phí phải trả khác	94.113	91.405
	218.650	161.835
Trong đó: Chi phí phải trả ngắn hạn với bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 33)	66.436	4.297

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu tiền thuê mặt bằng và các dịch vụ liên quan	15.172	16.974
	15.172	16.974
b. Dài hạn		
Doanh thu tiền thuê mặt bằng và các dịch vụ liên quan	152.458	164.270
	152.458	164.270
Trong đó: Doanh thu chưa thực hiện với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	18.221	18.637

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	128.150	85.136
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	22.700	21.616
Nhận đặt cọc thi công mặt bằng	12.172	11.858
Các khoản phải trả, phải nộp khác	27.488	28.169
	190.510	146.779
Trong đó: Phải trả khác ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	24.770	9.727
b. Dài hạn		
Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh (i)	3.300.000	350.000
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	195.628	243.873
	3.495.628	593.873
Trong đó: Phải trả khác dài hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	9.436	367.226
 (i) Số dư cuối năm phản ánh khoản tiền nhận từ một đối tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh trung tâm thương mại.		

20. VAY NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	2.961.913	2.961.913	5.232.043	5.357.741	2.836.215	2.836.215
Trái phiếu đến hạn	-	-	1.988.427	-	1.988.427	1.988.427
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.190.000	1.190.000	3.243.616	3.585.828	847.788	847.788
Khoản vay hợp vốn ngắn hạn	1.771.913	1.771.913	-	1.771.913	-	-
	2.961.913	2.961.913	5.232.043	5.357.741	2.836.215	2.836.215

Thông tin chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

STT	Đơn vị tư vấn phát hành	Số tiền	Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
		Triệu VND			
1	Công ty Cổ phần chứng khoán Kỳ thương	1.988.427	- Nợ gốc trả 1 lần tại thời điểm cuối kỳ hạn vào ngày 25 tháng 8 năm 2025; - Trả lãi: Theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/ lần	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,38%/năm đến 9,78%/năm	(i)
	Trái phiếu chào bán ra công chúng mã BONDVCR042025	1.988.427			
2	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	847.788	- Các khoản nợ gốc và lãi trả 1 lần vào thời điểm cuối kỳ hạn lần lượt vào tháng 5 và tháng 6 năm 2025	Lãi suất trong năm là 12%/năm	Không có tài sản đảm bảo
		2.836.215			

(i) Trái phiếu được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của trung tâm thương mại được sở hữu bởi công ty con của Công ty.

21. VAY DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Triệu VND	Tăng	Giảm	Giá trị	Triệu VND
Vay dài hạn	1.970.711	1.970.711	2.837.919	2.457.860	2.350.770	2.350.770
Khoản vay hợp vốn dài hạn	-	-	2.837.919	487.149	2.350.770	2.350.770
Trái phiếu doanh nghiệp	1.970.711	1.970.711	-	1.970.711	-	-
	1.970.711	1.970.711	2.837.919	2.457.860	2.350.770	2.350.770

Trong đó:

- Số phải trả sau 12 tháng

2.350.770

Thông tin chi tiết các khoản vay hợp vốn dài hạn như sau:

STT	Bên cho vay	Số tiền Triệu VND	Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
1	Deutsche Bank AG - Singapore Branch	1.865.690	- Nợ gốc trả 1 lần tại thời điểm cuối kỳ hạn vào tháng 10 năm 2027; - Trả lãi định kỳ hàng quý vào ngày làm việc cuối cùng của quý.	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 9%/năm	(i)
2	Ngân hàng Deutsche Bank AG - chi nhánh Hồ Chí Minh	485.080	- Nợ gốc trả 1 lần tại thời điểm cuối kỳ hạn vào tháng 10 năm 2027; - Trả lãi định kỳ hàng quý vào ngày làm việc cuối cùng của quý.	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 9,41%/năm	(i)
		2.350.770			

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Số đầu năm trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	4.586.337	25.972.246
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	851.738	851.738
Số dư cuối năm trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	5.438.075	26.823.984
Số đầu năm nay	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	5.438.075	26.823.984
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	698.968	698.968
Số dư cuối năm nay	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	6.137.043	27.522.952

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

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

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Đô la Mỹ (USD)	-	53.390.221

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh và cho thuê bất động sản. Trong năm, Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu. Thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong năm nay và năm trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.769.891	1.800.632
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	411.229	294.815
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	21.236
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	22.176	20.622
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.203.296	2.137.305
Trong đó: Doanh thu chủ yếu từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	554.566	472.545

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.083.046	860.761
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	310.999	256.481
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	20.725
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	7.848	7.638
	1.401.893	1.145.605

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí nhân viên	308.960	250.992
Chi phí khấu hao và hao mòn, phân bổ tiền thuê đất	267.722	272.801
Phí quản lý	107.743	116.932
Chi phí dịch vụ mua ngoài	793.585	542.992
Chi phí dự phòng	49.918	26.439
Chi phí khác	120.086	47.154
	1.648.014	1.257.310

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền gửi, đặt cọc	1.113.581	462.330
	1.113.581	462.330
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính chủ yếu từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	141.660	285.995

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền vay, phát hành các khoản vay và trái phiếu	594.554	293.342
Chênh lệch tỷ giá	73.493	-
Chi phí tài chính khác	198.564	-
	866.611	293.342
Trong đó: Chi phí tài chính chủ yếu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	67.133	-

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

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	20.981	15.584
Chi phí quảng cáo	29.806	9.207
Chi phí khác	66.853	29.379
	117.640	54.170
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí quản lý doanh nghiệp được phân bổ	47.845	50.054
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	49.918	26.439
Chi phí tài trợ	30.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	718	82
	128.481	76.575

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm nay	188.906	198.190
Điều chỉnh tạm nộp thuế 1% từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	(27)	(203)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	188.879	197.987

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay			Năm trước		
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động SXKD	Tổng	Hoạt động bất động sản	Hoạt động SXKD	Tổng
Lợi nhuận trước thuế	(419)	876.813	876.394	1.007	1.055.284	1.056.291
Điều chỉnh cho thu nhập tính thuế						
Trừ:	-	(49.826)	(49.826)	-	(134.084)	(134.084)
<i>Ảnh hưởng của các khoản chênh lệch tạm thời</i>	-	(49.826)	(49.826)	-	(134.084)	(134.084)
Cộng:	-	117.960	117.960	19.787	48.953	68.740
<i>Chi phí không được trừ khác</i>	-	10.740	10.740	-	12.655	12.655
<i>Ảnh hưởng của các khoản chênh lệch tạm thời</i>	-	107.220	107.220	19.787	36.298	56.085
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	944.947	944.947	20.794	970.153	990.947
Chuyển lỗ từ hoạt động bất động sản	-	(419)	(419)	-	-	-
Thu nhập tính thuế	-	944.528	944.528	20.794	970.153	990.947
Thuế suất	-	20%	20%	20%	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	-	188.906	188.906	4.159	194.031	198.190

32. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Từ 1 năm trở xuống	470.277	724.835
Trên 1 năm đến 5 năm	1.190.148	1.419.213
Trên 5 năm	1.529.397	1.853.218
	<u>3.189.822</u>	<u>3.997.266</u>

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Từ 1 năm trở xuống	26.949	26.949
Trên 1 năm đến 5 năm	109.171	97.736
Trên 5 năm	1.009.268	934.967
	<u>1.145.388</u>	<u>1.059.652</u>

Các khoản cam kết khác

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 5 và 13, Công ty đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (Công ty mẹ đến ngày 30 tháng 3 năm 2024; Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2024), và các công ty liên quan (sau đây gọi là "các đối tác đầu tư") cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh này giữa Công ty và các đối tác đầu tư, Công ty có các cam kết sau:

Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại

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

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

Các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại của các dự án của họ cho Công ty, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần trung tâm thương mại cho Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã thanh toán đủ các nghĩa vụ theo hợp đồng cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận đó (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty ước tính còn phải thanh toán thêm 363.494 triệu VND).

Cam kết góp vốn

Công ty cam kết góp vốn vào Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT với số vốn cam kết góp bổ sung là 3.299.670 triệu VND bằng tài sản là bất động sản.

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

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

<u>Công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	(*)
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Công ty con
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	Công ty con
Công ty Cổ phần Vinhomes	(**)
Công ty Cổ phần Vinpearl	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	(**)
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố xanh	(**)
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	(**)
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	(**)
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	(**)
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	(**)
Công ty Cổ phần Vinschool	(**)
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	(**)

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

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

35

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

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	482.120	391.066
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	70.578	70.090
Công ty Cổ phần Vinschool	1.190	4.198
Công ty Cổ phần Vinhomes	678	7.191
	554.566	472.545
Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	127.344	105.751
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	105.711	47.876
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	88.800	81.600
Công ty Cổ phần Vinhomes	85.609	20.784
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	49.184	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	36.607	30.433
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	20.646	25.550
	513.901	311.994
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.205.802	4.640.000
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	1.472.416	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	125.498
	2.678.218	4.765.498
Đặt cọc cho mục đích kinh doanh		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	4.646.361	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	833.337	-
	5.479.698	-
Tiền chi đầu tư ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	1.335.613	-
	1.335.613	-
Tiền thu đầu tư ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	1.335.613	-
	1.335.613	-
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	2.516.072	1.204.785
Công ty Cổ phần Vinhomes	55.866	84.356
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	54.270	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	7.671	665.170
Công ty Cổ phần Vinpearl	-	76.132
	2.633.879	2.030.443
Nhận chuyển nhượng cổ phần		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	9.248	-
	9.248	-
Chi đầu tư góp vốn vào công ty con		
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	7.638	-
	7.638	-
Cho vay		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	-	400.000
	-	400.000
Thu hồi gốc cho vay		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	-	400.000
	-	400.000

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Đi vay		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	3.243.616	1.190.000
	3.243.616	1.190.000
Thanh toán gốc vay		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	3.585.828	-
	3.585.828	-
Lãi vay, lãi đặt cọc phải thu		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	126.986	215.573
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	10.502	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	4.172	1.929
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố xanh	-	12.968
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	-	42.262
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	-	13.263
	141.660	285.995
Lãi nhập gốc		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	884.330	215.573
	884.330	215.573
Chi phí lãi vay		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	67.133	-
	67.133	-
Thu nhập khác		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	60.103	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	12.829	20.675
	72.932	20.675

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	84.683	73.189
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	49.582	21.374
Biên liên quan khác	5.160	7.946
	139.425	102.509
Phải thu ngắn hạn khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	144.060	-
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	33.615	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	22.279	545
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	6.043	1.764
Biên liên quan khác	3.556	3.980
	209.553	6.289
Tài sản ngắn hạn khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	4.646.361	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	833.337	-
	5.479.698	-
Tài sản dài hạn khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	8.439.096	7.893.408
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	1.472.415	-
	9.911.511	7.893.408

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Chi phí trả trước dài hạn		
Công ty Cổ phần Vinpearl	67.240	68.714
	67.240	68.714
Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh		
Công Ty Cổ phần Tư Vấn Đầu tư Và Đầu tư Việt Nam	899.641	899.641
Công ty Cổ phần Vinhomes	726.898	782.763
Công ty Cổ phần Vinpearl	297.224	297.224
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	272.665
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	264.994	1.328.898
	2.188.757	3.581.191
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	136.473	87.265
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	89.690	3.390
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	54.025	2.583
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	52.957	40.267
Công ty Cổ phần Vinhomes	39.782	6.207
Công ty Cổ phần Vinpearl	27.516	4.262
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	23.116	-
Biên liên quan khác	1.651	4.969
	425.210	148.943
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	20.685	9.466
Biên liên quan khác	4.085	261
	24.770	9.727
Phải trả dài hạn khác		
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	9.407	15.949
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	-	350.000
Biên liên quan khác	29	1.277
	9.436	367.226
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	58.267	1.174
Biên liên quan khác	8.169	3.123
	66.436	4.297
Doanh thu chưa thực hiện		
Công ty Cổ phần Vinpearl	18.221	18.637
	18.221	18.637
Vay ngắn hạn		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	847.788	1.190.000
	847.788	1.190.000

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

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

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


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

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Ban Giám đốc		
Bà Trần Mai Hoa (từ ngày 18 tháng 03 năm 2024 đến ngày 23 tháng 4 năm 2024)	1.135	10.294
Bà Phạm Thị Thu Hiền (từ ngày 16 tháng 10 năm 2023 đến ngày 17 tháng 03 năm 2024 và từ ngày 23 tháng 4 năm 2024)	7.566	982
Các thành viên quản lý khác	17.753	18.230
Ban Kiểm soát		
Ông Chu Anh Dũng – Trưởng ban (từ ngày 26 tháng 4 năm 2023 đến ngày 23 tháng 4 năm 2024)	113	849
Ông Nguyễn Thành Trung - Trưởng ban (từ ngày 23 tháng 4 năm 2024)	51	-
Các thành viên Ban kiểm soát khác	253	-

34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

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


Nguyễn Thị Giang
Người lập biểu


Nguyễn Thị Lân Hương
Kế toán trưởng


Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

Số : 26 /2025/CV-VCR

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo
tài chính kiểm toán năm 2024

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2025

GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2024**Kính gửi :**

- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III, Thông tư 96/2020/TT-BTC, ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) xin được giải trình các trường hợp sau:

1. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Đơn vị tính: Triệu VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023	Tăng/(giảm)	%
Lợi nhuận sau thuế TNDN Báo cáo tài chính riêng	698.968	851.738	(152.770)	-18%

Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2024 giảm 152.770 triệu đồng, tương ứng giảm 18% so với năm 2023 chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

- Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2024 tăng 256.288 triệu đồng so với năm 2023 chủ yếu do tăng giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan;
- Doanh thu từ hoạt động tài chính năm 2024 tăng 651.251 triệu đồng so với năm 2023 chủ yếu do tăng lãi từ hoạt động đầu tư;
- Chi phí tài chính năm 2024 tăng 573.269 triệu đồng so với năm 2023 do phát sinh khoản vay từ Quý 4 năm 2023 khoảng 75 triệu USD và 20 triệu USD quý 4 năm 2024; năm 2024 có phát sinh giao dịch chi trả cho một đối tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh;
- Chi phí bán hàng năm 2024 tăng 63.470 triệu đồng so với năm 2023 do tăng chi phí marketing và chi phí bán hàng khác;
- Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2024 tăng 51.906 triệu đồng so với năm 2023 chủ yếu do tăng chi phí dự phòng phải thu khó đòi và chi phí tài trợ;
- Thu nhập khác năm 2024 tăng 47.082 triệu đồng so với năm 2023 chủ yếu phát sinh từ các khoản bồi thường hợp đồng.

Trên đây là giải trình của Công ty chúng tôi về nguyên nhân chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng năm 2024 so với báo cáo năm trước.

Trân trọng!

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM THỊ THU HIỀN

