

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 42



**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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Bà Trần Mai Hoa	Chủ tịch	Bổ nhiệm nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Thế Anh	Thành viên	
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên	Bổ nhiệm nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Lê Mai Lan	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Sanjay Vinayak	Thành viên độc lập	
Ông Fong Ming Huang Ernest	Thành viên độc lập	

**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
Bà Trần Thanh Tâm	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 6 tháng 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 riêng giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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;



PHẦN MỘT

**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)**

- 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 giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 riêng giữa niên độ.

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 8 năm 2024





Số: 0809 /VN1A-HN-BC

## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vincom Retail (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2024, từ trang 05 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

### 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

0101  
C  
KIỂM  
ĐE  
VI  
ÔNG



## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng 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 giữa niên độ.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được soát xét bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với báo cáo soát xét đề ngày 21 tháng 8 năm 2023 đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

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 8 năm 2024

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4.943.723</b>	<b>2.319.382</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>27.787</b>	<b>1.377.060</b>
1. Tiền	111		27.787	1.377.060
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.357.391</b>	<b>604.664</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	1.357.391	604.664
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>499.720</b>	<b>315.282</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	395.471	354.013
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		5.697	5.815
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	175.738	11.077
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(77.186)	(55.623)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>8.885</b>	<b>8.785</b>
1. Hàng tồn kho	141		8.885	8.785
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.049.940</b>	<b>13.591</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	8.944	12.969
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		745	486
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		136	136
4. Tài sản ngắn hạn khác	155	14	3.040.115	-

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



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>31.398.445</b>	<b>30.960.502</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>446.728</b>	<b>561</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	446.728	561
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>19.819</b>	<b>25.125</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	5.866	7.095
- Nguyên giá	222		23.304	23.068
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.438)	(15.973)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	13.953	18.030
- Nguyên giá	228		72.177	72.029
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(58.224)	(53.999)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>11</b>	<b>5.066.956</b>	<b>5.195.057</b>
- Nguyên giá	231		6.532.498	6.532.498
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.465.542)	(1.337.441)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>17.048</b>	<b>18.372</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	17.048	18.372
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>17.604.497</b>	<b>17.713.987</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		13.968.718	13.959.118
2. Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	253		3.635.779	3.754.869
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>8.243.397</b>	<b>8.007.400</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	102.974	103.117
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	15	16.015	10.875
3. Tài sản dài hạn khác	268	14	8.124.408	7.893.408
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>36.342.168</b>	<b>33.279.884</b>


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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**


Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh		
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>9.150.082</b>	<b>6.455.900</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.150.033</b>	<b>3.727.046</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	313.188	159.825
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		18.733	20.442
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	169.228	259.215
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	128.017	161.835
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	42.109	16.974
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	153.962	146.779
7. Vay ngắn hạn	320	21	2.324.733	2.961.913
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		63	63
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>6.000.049</b>	<b>2.728.854</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	19	158.369	164.270
2. Phải trả dài hạn khác	337	20	3.862.111	593.873
3. Vay dài hạn	338	22	1.979.569	1.970.711
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>27.192.086</b>	<b>26.823.984</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>23</b>	<b>27.192.086</b>	<b>26.823.984</b>
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		5.806.177	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 kỳ này/năm nay	421b		368.102	851.738
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440=300+400)	<b>440</b>		<b>36.342.168</b>	<b>33.279.884</b>

  
Đào Thị Anh  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Lan Hương  
Kế toán trưởng

  
Phạm Thị Ngọc Hà  
Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

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



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	1.099.906	1.035.379
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		1.099.906	1.035.379
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	713.318	538.875
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		386.588	496.504
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	483.149	215.690
6. Chi phí tài chính	22	29	312.204	166.456
- Trong đó: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành liên quan	23		271.679	166.456
7. Chi phí bán hàng	25	30	52.353	23.635
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	47.920	25.376
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		457.260	496.727
10. Thu nhập khác	31		17.326	8.772
11. Chi phí khác	32		7.782	6.340
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		9.544	2.432
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		466.804	499.159
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	103.842	96.375
15. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	15	(5.140)	(3.876)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		368.102	406.660

*Aur*

Đào Thị Anh  
Người lập biểu

*[Signature]*  
Nguyễn Thị Lan Hương  
Kế toán trưởng



*[Signature]*  
Phạm Thị Ngọc Hà  
Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 8 năm 2024

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	466.804	499.159
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư, tiền thuê đất phân bổ	02	133.936	134.480
Các khoản dự phòng	03	21.563	3.175
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(483.149)	(215.853)
Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành	06	271.679	166.456
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	410.833	587.417
Thay đổi các khoản phải thu	09	(4.436.177)	111.945
Thay đổi hàng tồn kho	10	(100)	19.466
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	3.415.454	(755)
Thay đổi chi phí trả trước	12	238	9.871
Tiền lãi vay đã trả	14	(223.493)	(170.766)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(198.240)	(40.189)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.031.485)	516.989
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(363.955)	(38.601)
2. Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21	119.090	1.642.564
3. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	164
4. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1)	-
5. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	583.049	-
6. Tiền chi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	(9.600)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	23.501	136.036
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	352.084	1.740.163

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	520.128	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.190.000)	(1.050.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>	<b>(669.872)</b>	<b>(1.050.000)</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(1.349.273)	1.207.152
Tiền đầu kỳ	60	1.377.060	1.580.276
Tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	<u>27.787</u>	<u>2.787.428</u>

*Đào Thị Anh*

Đào Thị Anh  
Người lập biểu

*Nguyễn Thị Lan Hương*  
Nguyễn Thị Lan Hương  
Kế toán trưởng



*Phạm Thị Ngọc Hà*  
Phạm Thị Ngọc Hà  
Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 8 năm 2024



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 30 tháng 6 năm 2024 là 724 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 trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh 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.

25/1  
G  
H  
T  
I  
N  
- T.F



### Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp	Tỷ lệ quyền biểu quyết 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	Hà Nội	99,90%	99,90%	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và xây dựng

(i) Trong kỳ, 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 thành là 100%.

(ii) Trong kỳ, 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 30 tháng 6 năm 2024, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện góp vốn cùng các thành viên sáng lập vào công ty này.

### Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được soát xét.





## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN

### **Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 kỳ.

### **Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào 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 6 năm 2024.

## 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 giữa niên độ:

### **Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động.

### **Tiền**

Tiền bao gồm các khoản tiền gửi không kỳ hạn 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 các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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 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 ("TTTTM"). Trong giai đoạn phát triển và xây dựng các TTTM, các khoản tiền đã đặt cọc theo thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận ở chỉ tiêu Tài sản dài hạn khác trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ. 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kỳ kế toán.

***Nợ phải thu***

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi căn 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán.

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 kỳ kế toán.

#### 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.

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 tiền thu thuần từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

#### 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

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ. 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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.

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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

***Phần mềm máy tính***

Phần mềm máy tính được thể hiện 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

**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.

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:

	<b><u>Số năm</u></b>
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 chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao, tiền thuê mặt bằng và các khoản chi phí trả trước khác.

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

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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian trả trước.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng và các khoản khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho 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 giữa niên độ, 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 kỳ báo cáo 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 kỳ 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 kỳ.

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.

### **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 kỳ hoạt động.

#### *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.



### 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.

### Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều kỳ kế toán từ hoạt động cho thuê bất động sản và các dịch vụ liên quan chưa được cung cấp hoặc chuyển giao. 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 giữa niên độ trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

### Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua căn hộ, nhà ở 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” trong phần nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ.

### 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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán giữa niên độ; và
- 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:

- 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;
- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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, 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 kỳ kế toán 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 giữa niên độ.

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 kỳ 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 kỳ. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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.

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 giữa niên độ 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 kỳ 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 giữa niên độ 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 thuận.

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 kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	27.565	1.376.935
Tiền đang chuyển	222	125
	<b>27.787</b>	<b>1.377.060</b>

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ Triệu VND	Giá gốc	Giá trị ghi sổ Triệu VND
<b>a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	21.778	21.778	21.615	21.615
Đầu tư ngắn hạn khác (ii)	1.335.613	1.335.613	-	-
Trái phiếu	-	-	583.049	583.049
	<b>1.357.391</b>	<b>1.357.391</b>	<b>604.664</b>	<b>604.664</b>

- (i) 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 2,3%/năm đến 6,6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 4,4%/năm đến 8,0%/năm).
- (ii) Phản ánh khoản đầu tư ngắn hạn khác với bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 33) với kỳ hạn dưới 6 tháng và lãi suất trong kỳ là 4,1%/năm.

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý Triệu VND	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý Triệu VND
<b>b. Đầu tư vào công ty con</b>						
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)	-	(ii) Chưa thành lập	-	-	Chưa thành lập
	<b>13.968.718</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.959.118</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

- (i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các thành viên sáng lập đang trong quá trình hoàn tất thủ tục góp vốn vào công ty này.

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

Công ty con	Kỳ này	Kỳ trước
	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
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
<b>c. Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)</b>		
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung Tâm - Bên thứ ba	172.394	173.678
Bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 33)	3.463.385	3.581.191
	<b>3.635.779</b>	<b>3.754.869</b>

- (i) 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 (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), bên thứ ba và một số công ty liên quan 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 kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	300.154	259.973
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	89.603	77.357
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	5.714	16.683
	<b>395.471</b>	<b>354.013</b>
<b>Trong đó: Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	185.132	102.509



7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phải thu nhận hoàn cọc (i)	139.072	-
Phải thu các khoản chi hộ	8.604	10.962
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc	6.901	-
Phải thu ngắn hạn khác	21.161	115
	<b>175.738</b>	<b>11.077</b>
<b>Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	171.482	6.289
<b>b. Dài hạn</b>		
Lãi phải thu từ các khoản đặt cọc	446.167	-
Phải thu dài hạn khác	561	561
	<b>446.728</b>	<b>561</b>
<b>Trong đó: Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	446.728	561
(i) Số dư phải thu về khoản tiền đặt cọc từ thỏa thuận chuyển giao một phần thỏa thuận hợp tác phát triển các cấu phần thương mại với một công ty con của Công ty.		

8. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu một khách hàng doanh nghiệp	57.595	18.194	57.845	38.019
Các đối tượng khác	188.535	150.750	170.356	134.559
	<b>246.130</b>	<b>168.944</b>	<b>228.201</b>	<b>172.578</b>
<b>Tổng giá trị dự phòng đã trích lập</b>		<b>77.186</b>		<b>55.623</b>

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.

H O T V A

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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu kỳ	226	17.134	5.708	23.068
Mua sắm trong kỳ	-	236	-	236
Số dư cuối kỳ	226	17.370	5.708	23.304
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu kỳ	226	12.252	3.495	15.973
Khấu hao trong kỳ	-	999	466	1.465
Số dư cuối kỳ	226	13.251	3.961	17.438
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu kỳ	-	4.882	2.213	7.095
Tại ngày cuối kỳ	-	4.119	1.747	5.866

Tại ngày 30 tháng 6 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 9.915 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư đầu kỳ	72.029	72.029
Tăng trong kỳ	148	148
Số dư cuối kỳ	72.177	72.177
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư đầu kỳ	53.999	53.999
Khấu hao trong kỳ	4.225	4.225
Số dư cuối kỳ	58.224	58.224
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày đầu kỳ	18.030	18.030
Tại ngày cuối kỳ	13.953	13.953

Tại ngày 30 tháng 6 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 46.184 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	5.101.061	1.431.437	6.532.498
Số dư cuối kỳ	5.101.061	1.431.437	6.532.498
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	768.063	569.378	1.337.441
Khấu hao trong kỳ	68.740	59.361	128.101
Số dư cuối kỳ	836.803	628.739	1.465.542
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	4.332.998	862.059	5.195.057
Tại ngày cuối kỳ	4.264.258	802.698	5.066.956

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 30 tháng 6 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 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 91.564 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 75.663 triệu VND).

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, bất động sản đầu tư có giá trị còn lại là 1.371.049 triệu VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của một bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.397.485 triệu VND).

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Máy phát điện	7.382	7.382
Phần mềm CiAMS	2.599	-
Sửa chữa, bảo dưỡng	7.067	10.990
	<b>17.048</b>	<b>18.372</b>



13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	8.944	12.969
	<b>8.944</b>	<b>12.969</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Tiền thuê mặt bằng trả trước	67.977	68.714
Chi phí sửa chữa lớn, bảo trì tài sản	21.923	21.511
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	6.437	6.411
Chi phí trả trước dài hạn khác	6.637	6.481
	<b>102.974</b>	<b>103.117</b>
<b>Trong đó: Chi phí trả trước dài hạn cho bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	67.977	68.714

14. TÀI SẢN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Chi tiết tại Thuyết minh số 33) (i)	3.040.115	-
	<b>3.040.115</b>	<b>-</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Chi tiết tại Thuyết minh số 33) (ii)	8.124.408	7.893.408
	<b>8.124.408</b>	<b>7.893.408</b>

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

(ii) Số dư cuối kỳ 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. Lãi trong kỳ chưa nhập gốc được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 7 (b).

15. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI VÀ THU NHẬP THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
<b>a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	16.015	10.875
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>16.015</b>	<b>10.875</b>
	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
<b>b. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Ghi nhận vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ	(5.140)	(3.876)
	<b>(5.140)</b>	<b>(3.876)</b>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND		Số đầu kỳ Triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán	12.660	12.660	10.882	10.882
Phải trả cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	300.528	300.528	148.943	148.943
	<b>313.188</b>	<b>313.188</b>	<b>159.825</b>	<b>159.825</b>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu kỳ Triệu VND	Số phải nộp trong kỳ Triệu VND	Số đã nộp trong kỳ Triệu VND	Số phải nộp cuối kỳ Triệu VND
Thuế giá trị gia tăng	52.114	80.590	76.666	56.038
Thuế thu nhập doanh nghiệp	194.231	103.842	198.240	99.833
Thuế thu nhập cá nhân	8.496	26.360	25.591	9.265
Các loại thuế khác	4.374	22.245	22.527	4.092
	<b>259.215</b>	<b>233.037</b>	<b>323.024</b>	<b>169.228</b>

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Chi phí lương phải trả	27.399	42.293
Lãi vay phải trả	26.857	28.137
Chi phí xây dựng trích trước	4.123	4.565
Chi phí bán hàng phải trả	2.036	14.873
Chi phí phải trả khác	67.602	71.967
	<b>128.017</b>	<b>161.835</b>
<b>Trong đó: Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</b>	7.169	4.297

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan	42.109	16.974
	<b>42.109</b>	<b>16.974</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan	158.369	164.270
	<b>158.369</b>	<b>164.270</b>
<b>Trong đó: Doanh thu chưa thực hiện với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</b>	43.392	18.637

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	108.411	85.136
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	21.795	21.616
Nhận đặt cọc thi công mặt bằng	11.482	11.858
Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.274	28.169
	<b>153.962</b>	<b>146.779</b>
<b>Trong đó: Phải trả khác ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</b>	3.046	9.727
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh (i)	3.650.000	350.000
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	212.111	243.873
	<b>3.862.111</b>	<b>593.873</b>
<b>Trong đó: Phải trả khác dài hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</b>	365.978	367.226

(i) Bao gồm khoản tiền nhận từ các đối tác theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh các trung tâm thương mại.



21. VAY NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	Triệu VND Giảm	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	2.961.913	2.961.913	552.820	1.190.000	2.324.733	2.324.733
Khoản vay hợp vốn ngắn hạn	1.771.913	1.771.913	31.992	-	1.803.905	1.803.905
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.190.000	1.190.000	520.828	1.190.000	520.828	520.828
	<b>2.961.913</b>	<b>2.961.913</b>	<b>552.820</b>	<b>1.190.000</b>	<b>2.324.733</b>	<b>2.324.733</b>

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

STT	Bên cho vay/Thu xếp tín dụng	Số tiền Triệu VND	Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
1	Deutsche Bank AG - Singapore Branch	1.318.825	- Nợ gốc trả 1 lần tại thời điểm cuối kỳ hạn vào ngày 15 tháng 6 năm 2025; - Trả lãi định kỳ hàng quý vào ngày làm việc cuối cùng của quý.	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 9,85%/năm đến 9,81%/năm	(i) (ii)
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 ngày 15 tháng 6 năm 2025; - Trả lãi định kỳ hàng quý vào ngày làm việc cuối cùng của quý.	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ là 9,91%/năm	(i) (ii)
3	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	520.828	- 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 kỳ là 12%/năm đảm bảo	Không có tài sản đảm bảo
		<b>2.324.733</b>			

(i) Các khoản vay có ngày đáo hạn là ngày 15 tháng 6 năm 2025. Các bên cho vay có quyền yêu cầu Công ty hoàn trả lại toàn bộ số dư khoản vay tại bất cứ thời điểm nào sau ngày 29 tháng 9 năm 2024 (9 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên). Công ty phân loại các khoản vay này là vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024.

(ii) Khoản vay 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.

22. VAY DÀI HẠN

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ Triệu VND	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ Triệu VND
Vay dài hạn	1.970.711	1.970.711	8.858	-	1.979.569	1.979.569
Trái phiếu doanh nghiệp	1.970.711	1.970.711	8.858	-	1.979.569	1.979.569
<b>Trong đó:</b>		<b>1.970.711</b>	<b>8.858</b>	<b>-</b>	<b>1.979.569</b>	<b>1.979.569</b>
- Số phải trả sau 12 tháng	1.970.711				1.979.569	

Thông tin chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	Số tiền Triệu VND	Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất
Công ty Cổ phần chứng khoán Kỹ thương Trái phiếu doanh nghiệp	1.979.569	- 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 kỳ từ 9,38%/năm đến 9,78%/năm

Trái phiếu được thế chấp 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.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu Triệu VND	Thặng dư vốn cổ phần Triệu VND	Cổ phiếu quỹ Triệu VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu Triệu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023						
Số đầu kỳ trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	4.586.337	25.972.246
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	406.660	406.660
Số dư cuối kỳ trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	4.992.997	26.378.906
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024						
Số đầu kỳ này	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	5.438.075	26.823.984
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	368.102	368.102
Số dư cuối kỳ này	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	5.806.177	27.192.086





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

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

**24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ngoại tệ	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Đô la Mỹ (USD)	-	53.390.221



25. DOANH THU

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	936.924	898.045
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	151.903	123.886
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	3.018
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	11.079	10.430
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.099.906</b>	<b>1.035.379</b>
<b>Trong đó: Doanh thu từ các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	<b>346.824</b>	<b>220.047</b>

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	567.023	429.573
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	142.270	104.648
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	1.788
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	4.025	2.866
	<b>713.318</b>	<b>538.875</b>

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

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Chi phí nhân viên	140.435	36.630
Chi phí khấu hao và hao mòn, phân bổ tiền thuê đất	133.936	134.480
Phí quản lý	52.578	126.671
Chi phí dịch vụ mua ngoài	437.921	261.738
Chi phí dự phòng	22.244	3.076
Chi phí khác	26.477	14.626
	<b>813.591</b>	<b>577.221</b>

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	483.149	215.690
	<b>483.149</b>	<b>215.690</b>
<b>Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</b>	465.673	138.426

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền vay, trái phiếu	201.601	149.902
Chi phí phát hành phân bổ	70.078	16.554
Chi phí tài chính khác	40.525	-
	<b>312.204</b>	<b>166.456</b>
<b>Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</b>	13.180	-

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	32.204	4.897
Chi phí quảng cáo	19.335	15.904
Chi phí khác	814	2.834
	<b>52.353</b>	<b>23.635</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí quản lý doanh nghiệp được phân bổ	24.121	21.936
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	22.244	3.166
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.555	274
	<b>47.920</b>	<b>25.376</b>



31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này	103.842	96.375
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>103.842</b>	<b>96.375</b>

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

	Kỳ này					Kỳ trước
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động SXKD khác	Tổng	Hoạt động bất động sản	Hoạt động SXKD khác	Tổng
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>(253)</b>	<b>467.057</b>	<b>466.804</b>	<b>(16.100)</b>	<b>515.259</b>	<b>499.159</b>
Điều chỉnh cho thu nhập tính thuế						
<b>Trừ:</b>						
<i>Ảnh hưởng của các khoản chênh lệch tạm thời</i>						
<i>Chuyển lỗ từ hoạt động bất động sản</i>		(253)	(253)			
<i>Khấu trừ tạm nộp thuế 1% TNDN</i>		(140)	(140)		(185)	(185)
<b>Cộng:</b>		<b>88.845</b>	<b>88.845</b>	<b>19.788</b>	<b>39.684</b>	<b>59.472</b>
<i>Chi phí không được trừ khác</i>		6.577	6.577	19.788	9.520	29.308
<i>Ảnh hưởng của các khoản chênh lệch tạm thời</i>		82.268	82.268		30.164	30.164
<b>Thu nhập tính thuế</b>		<b>519.211</b>	<b>519.211</b>	<b>3.688</b>	<b>478.187</b>	<b>481.875</b>
Thu nhập chịu thuế suất 20%		519.211	519.211	3.688	478.187	481.875
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ hiện hành</b>		<b>103.842</b>	<b>103.842</b>	<b>738</b>	<b>95.637</b>	<b>96.375</b>

### 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 kỳ kế toán như sau:

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Từ 1 năm trở xuống	611.969	724.835
Trên 1 năm đến 5 năm	1.315.178	1.419.213
Trên 5 năm	1.681.989	1.853.218
	<b>3.609.136</b>	<b>3.997.266</b>

#### 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 không được hủy ngang như sau:

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Từ 1 năm trở xuống	25.498	25.498
Trên 1 năm đến 5 năm	103.172	97.736
Trên 5 năm	966.121	934.967
	<b>1.094.791</b>	<b>1.058.201</b>

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 5 và 14, 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 30 tháng 6 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).

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 kỳ:*

<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 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 Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	(**)
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	(**)
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	(**)

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

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



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

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
<b>Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê</b>		
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	305.509	177.218
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	38.464	32.760
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	3.147
Biên liên quan khác	2.851	6.922
	<b>346.824</b>	<b>220.047</b>
<b>Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	72.157	27.278
Công ty Cổ phần Vinhomes	61.261	2.255
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	57.821	45.590
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	40.753	40.800
Công ty Cổ phần Vinpearl	22.425	13.888
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	26.534	28.897
Biên liên quan khác	18.238	-
	<b>299.189</b>	<b>158.708</b>
<b>Đặt cọc cho mục đích đầu tư</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	363.494	-
	<b>363.494</b>	-
<b>Đặt cọc cho mục đích kinh doanh</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	2.683.666	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	356.449	-
	<b>3.040.115</b>	-
<b>Tiền chi đầu tư ngắn hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	1.335.613	-
	<b>1.335.613</b>	-
<b>Lãi nhập gốc đặt cọc cho mục đích đầu tư</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	6.579	-
	<b>6.579</b>	-
<b>Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư</b>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	55.866	543.768
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	54.270	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	7.671	-
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	-	1.098.796
	<b>117.807</b>	<b>1.642.564</b>
<b>Nhận chuyển nhượng cổ phần</b>		
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	9.248	-
	<b>9.248</b>	-
<b>Lãi vay, lãi đặt cọc phải thu</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	452.746	98.524
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	6.026	1.929
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	6.901	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	-	12.968
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	-	16.922
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	-	8.083
	<b>465.673</b>	<b>138.426</b>
<b>Chi phí lãi vay</b>		
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	13.180	-
	<b>13.180</b>	-



	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	12.829	-
Bên liên quan khác	24	-
	<b>12.853</b>	<b>-</b>

**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động:**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	146.087	73.189
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	38.036	21.374
Biên liên quan khác	1.009	7.946
	<b>185.132</b>	<b>102.509</b>

<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	142.780	1.764
Công ty Cổ phần Vinhomes	17.780	545
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	6.901	-
Biên liên quan khác	4.021	3.980
	<b>171.482</b>	<b>6.289</b>

<b>Phải thu dài hạn khác</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	446.167	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	561	561
	<b>446.728</b>	<b>561</b>

<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	2.683.666	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	356.449	-
	<b>3.040.115</b>	<b>-</b>

<b>Tài sản dài hạn khác</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	8.124.408	7.893.408
	<b>8.124.408</b>	<b>7.893.408</b>

<b>Đầu tư ngắn hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	1.335.613	-
	<b>1.335.613</b>	<b>-</b>

<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Vinpearl	67.977	68.714
	<b>67.977</b>	<b>68.714</b>

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
<b>Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	1.274.628	1.328.898
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	264.994	272.665
	<b>3.463.385</b>	<b>3.581.191</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	114.023	87.265
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	87.748	40.267
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	48.270	3.390
Công ty Cổ phần Vinpearl	21.572	4.262
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	20.471	2.583
Công ty Cổ phần Vinhomes	6.446	6.207
Biên liên quan khác	1.998	4.969
	<b>300.528</b>	<b>148.943</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	1.340	9.466
Biên liên quan khác	1.706	261
	<b>3.046</b>	<b>9.727</b>
<b>Phải trả dài hạn khác</b>		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	350.000	350.000
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ VinFast	15.949	15.949
Biên liên quan khác	29	1.277
	<b>365.978</b>	<b>367.226</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	4.313	1.174
Biên liên quan khác	2.856	3.123
	<b>7.169</b>	<b>4.297</b>
<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>		
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	24.963	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	18.429	18.637
	<b>43.392</b>	<b>18.637</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	520.828	1.190.000
	<b>520.828</b>	<b>1.190.000</b>



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

	Thù lao (*)	
	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>		
Bà Thái Thị Thanh Hải – Chủ tịch (từ ngày 26 tháng 04 năm 2023 đến ngày 23 tháng 04 năm 2024)	-	-
Bà Trần Mai Hoa – Chủ tịch điều hành (từ ngày 23 tháng 04 năm 2024)	528	884
Ông Nguyễn Thế Anh – Thành viên	-	-
Ông Nguyễn Hoài Nam – Thành viên (từ ngày 23 tháng 04 năm 2024)	-	-
Bà Lê Mai Lan – Thành viên (từ ngày 26 tháng 04 năm 2023 đến ngày 23 tháng 04 năm 2024)	-	-
Ông Sanjay Vinayak – Thành viên độc lập	515	441
Ông Fong Ming Huang Ernest – Thành viên độc lập	515	441

(\*) 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:

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
<b>Ban Giám đốc</b>		
Bà Trần Mai Hoa (từ ngày 18 tháng 03 năm 2024 đến ngày 23 tháng 04 năm 2024)	1.315	7.955
Bà Phạm Thị Thu Hiền (từ ngày 16 tháng 10 năm 2023 đến ngày 17 tháng 03 năm 2024 và từ ngày 23 tháng 04 năm 2024)	5.497	-
Các thành viên quản lý khác	13.218	10.990
<b>Ban Kiểm soát</b>		
Ông Chu Anh Dũng – Trưởng ban (từ ngày 26 tháng 04 năm 2023 đến ngày 23 tháng 04 năm 2024)	113	618
Ông Nguyễn Thành Trung - Trưởng ban (từ ngày 23 tháng 4 năm 2024)	13	-
Các thành viên Ban kiểm soát khác	-	-

34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Đào Thị Anh  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Lan Hương  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Ngọc Hà  
Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 8 năm 2024