

CÔNG TY CỔ PHẦN
VINCOM RETAIL

-----☞ ☛ ☞-----

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----☞ ☛ ☞-----

Số: ...72/2025/CV-VCR

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL (“Vincom Retail”)**

Mã chứng khoán: **VRE**

Địa chỉ trụ sở: 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

Điện thoại: 024 3975 6699

Người thực hiện công bố thông tin: Phạm Thị Thu Hiền – Tổng giám đốc

Loại thông tin công bố: ☐ 24 giờ ☐ bất thường ☐ theo yêu cầu ☒ định kỳ

Nội dung thông tin công bố: **Báo cáo tài chính bán niên năm 2025 đã được kiểm toán**

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <https://ir.vincom.com.vn/> vào ngày 28/08/2025.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM THỊ THU HIỀN



CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

(Thành lập tại nước Cộng hoà 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 2025

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, 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 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 - 37



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, 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 2025.

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	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)
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	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)
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 Phạm Thị Thu Hiền	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Thành Trung	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Hoàng Mây	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2025
Bà Nguyễn Việt Hà Lan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2025
Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2025
Ông Trần Xuân Hải	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2025



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, 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 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 2025, 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;
- 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 27 tháng 8 năm 2025

Số: *0279* /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 27 tháng 8 năm 2025, từ trang 05 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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.

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL" hay "Deloitte Toàn cầu"), và mạng lưới các hãng thành viên trên toàn cầu (gọi chung là Tổ chức Deloitte). DTTL và mỗi thành viên trực thuộc là một pháp nhân riêng biệt và độc lập về mặt pháp lý, không bị ràng buộc lẫn nhau đối với các bên thứ ba. DTTL và mỗi thành viên trực thuộc chỉ chịu trách nhiệm cho hành vi và thiếu sót của mình, chứ không phải chịu trách nhiệm lẫn nhau. DTTL không cung cấp dịch vụ cho các khách hàng. Vui lòng xem tại www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.

Deloitte Châu Á Thái Bình Dương là một hãng thành viên của Deloitte Toàn cầu. Các thành viên và các đơn vị trực thuộc của Deloitte Châu Á Thái Bình Dương cung cấp dịch vụ cho khách hàng tại hơn 100 thành phố trong khu vực, bao gồm Auckland, Bangkok, Bắc Kinh, Bengaluru, Hà Nội, Hồng Kông, Jakarta, Kuala Lumpur, Manila, Melbourne, Mumbai, New Delhi, Osaka, Seoul, Thượng Hải, Singapore, Sydney, Đài Bắc và Tokyo. Tại các nước thành viên, các hoạt động kinh doanh được thực hiện độc lập bởi các pháp nhân riêng biệt.

Deloitte Việt Nam

Tại Việt Nam, dịch vụ chuyên ngành được cung cấp bởi từng pháp nhân riêng biệt, và chỉ nhánh của pháp nhân đó, được gọi chung là Deloitte Việt Nam.

Tài liệu này chỉ chứa đựng những thông tin chung, do vậy, không một hãng DTTL, hay bất kỳ một hãng thành viên hay công ty con và các nhân viên của họ được xem là, trong phạm vi nội dung của tài liệu này, cung cấp dịch vụ hay đưa ra những ý kiến, tư vấn về chuyên môn cho người đọc. Trước khi đưa ra bất kỳ một quyết định hay hành động nào có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính hoặc hoạt động kinh doanh, người đọc nên tham khảo ý kiến chuyên gia tư vấn.

Không có tuyên bố, bảo đảm hoặc cam kết nào (rõ ràng hay ngụ ý) được đưa ra về tính chính xác hoặc tính đầy đủ của thông tin trong tài liệu này, và không một hãng thành viên nào thuộc Mạng lưới các công ty Deloitte chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại, tổn thất xảy ra trực tiếp hay gián tiếp do kết quả của việc người đọc sử dụng, công bố, phát tán ra bên ngoài hoặc dựa vào tài liệu này để hành động, không hành động hoặc ra bất kỳ quyết định nào.

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 2025 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.



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 27 tháng 8 năm 2025
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.049.446	6.100.976
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	851.677	98.983
1. Tiền	111		741.677	98.983
2. Các khoản tương đương tiền	112		110.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		22.816	22.700
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	22.816	22.700
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		671.072	474.405
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	334.113	355.890
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		10.410	2.419
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	444.553	220.956
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(118.004)	(104.860)
IV. Hàng tồn kho	140		8.044	9.126
1. Hàng tồn kho	141		8.044	9.126
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.495.837	5.495.762
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	15.309	15.234
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		694	694
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		136	136
4. Tài sản ngắn hạn khác	155	13	5.479.698	5.479.698

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 2025

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		33.574.866	31.355.984
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		11.582	17.108
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	2.943	4.510
- Nguyên giá	222		20.669	23.278
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.726)	(18.768)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	8.639	12.598
- Nguyên giá	228		74.710	74.898
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(66.071)	(62.300)
III. Bất động sản đầu tư	230	11	3.493.939	4.938.447
- Nguyên giá	231		4.667.042	6.532.274
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.173.103)	(1.593.827)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		20.874	23.965
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		20.874	23.965
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	19.515.598	16.337.506
1. Đầu tư vào công ty con	251		17.276.026	13.976.356
2. Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	253		2.239.572	2.361.150
VI. Tài sản dài hạn khác	260		10.532.312	10.038.397
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	105.993	104.531
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	14	23.257	22.355
3. Tài sản dài hạn khác	268	13	10.403.062	9.911.511
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		40.624.312	37.456.960

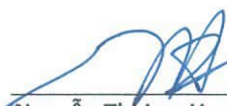
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ		300		10.949.387	9.934.008
I. Nợ ngắn hạn		310		10.594.416	3.935.152
1. Phải trả người bán ngắn hạn		311	15	472.534	433.553
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		312		31.571	23.382
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		313	16	609.374	217.670
4. Chi phí phải trả ngắn hạn		315	17	224.906	218.650
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		318	18	35.666	15.172
6. Phải trả ngắn hạn khác		319	19	3.429.313	190.510
7. Vay ngắn hạn		320	20	5.791.052	2.836.215
II. Nợ dài hạn		330		354.971	5.998.856
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		336	18	146.547	152.458
2. Phải trả dài hạn khác		337	19	208.424	3.495.628
3. Vay dài hạn		338	21	-	2.350.770
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		400		29.674.925	27.522.952
I. Vốn chủ sở hữu		410	22	29.674.925	27.522.952
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		8.289.016	6.137.043
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		421a		6.137.043	5.438.075
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước		421b		2.151.973	698.968
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)		440		40.624.312	37.456.960


Nguyễn Thị Giang
Người lập biểu

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

Ngày 27 tháng 8 năm 2025

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 2025

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	24	1.032.033	1.099.906
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		1.032.033	1.099.906
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	588.938	713.318
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		443.095	386.588
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	909.219	483.149
6. Chi phí tài chính	22	28	557.436	312.204
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		317.507	201.601
7. Chi phí bán hàng	25	29	24.001	52.353
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	50.518	47.920
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		720.359	457.260
10. Thu nhập khác	31	30	1.976.077	17.326
11. Chi phí khác	32		6.132	7.782
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.969.945	9.544
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2.690.304	466.804
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	539.233	103.842
15. (Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	14	(902)	(5.140)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		2.151.973	368.102


Nguyễn Thị Giang
Người lập biểu

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

Ngày 27 tháng 8 năm 2025

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 2025

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	2.690.304	466.804
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản	02	116.558	133.936
đầu tư, tiền thuê đất phân bổ			
Các khoản dự phòng	03	13.144	21.563
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại	04	56.175	-
các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ			
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(2.875.210)	(483.149)
Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành	06	345.799	271.679
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước</i>			
<i>thay đổi vốn lưu động</i>	08	346.770	410.833
Thay đổi các khoản phải thu	09	(198.388)	(4.436.177)
Thay đổi hàng tồn kho	10	959	(100)
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay	11	204.944	3.415.454
phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)			
Thay đổi chi phí trả trước	12	(5.515)	238
Tiền lãi vay đã trả	14	(456.174)	(223.493)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(187.759)	(198.240)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	<i>(295.163)</i>	<i>(1.031.485)</i>
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và	21	(317)	(363.955)
các tài sản dài hạn khác			
2. Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21	121.578	119.090
3. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và	22	468	-
các tài sản dài hạn khác			
4. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của	23	(4.994)	(1)
đơn vị khác			
5. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	4.994	583.049
của đơn vị khác			
6. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(9.600)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận	27	406.128	23.501
được chia			
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	<i>527.857</i>	<i>352.084</i>

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 2025

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	520.000	520.128
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(1.190.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	520.000	(669.872)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	752.694	(1.349.273)
Tiền đầu kỳ	60	98.983	1.377.060
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	851.677	27.787


Nguyễn Thị Giang
Người lập biểu

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

Ngày 27 tháng 8 năm 2025

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,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 09a-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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 27 ngày 06 tháng 6 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 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 (Hiện nay là Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành Phố Hà Nội).

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 479 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 674 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 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 30 tháng 6 năm 2025 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 (i)	Hà Nội	98,96%	98,96%	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	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
(i) Trong kỳ, Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail – công ty con của Công ty nhận góp vốn bằng tài sản từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với giá trị vốn góp là 125.443.898.543 VND. Theo đó tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty giảm xuống còn 98,96%.					
(ii) Trong kỳ, Công ty thực hiện góp vốn bằng tài sản vào Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT nâng tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty lên 99,99%.					

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 2024 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 2024 đã được soát xét.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ 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 2025 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 2025.

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 và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà 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.

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 giữa niên độ trên cơ sở dự thu.

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 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 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, dụng cụ 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 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

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 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.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo 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.

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:

Số năm

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

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

cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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 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, 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 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:

- (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 giữa niên độ; 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.

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 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 VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	741.677	98.983
Tương đương tiền (i)	110.000	-
	851.677	98.983

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 01 đến 03 tháng tại các ngân hàng với lãi suất 4,75%/năm.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ Triệu VND		Số đầu kỳ 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)	22.816	22.816	22.700	22.700
	22.816	22.816	22.700	22.700

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

	Số cuối kỳ Triệu VND			Số đầu kỳ Triệu VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
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)	571.609	-	(i)
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	1.228.153	-	(i)	1.228.153	-	(i)
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	3.307.308	-	(i)	7.638	-	(i)
	17.276.026	-	-	13.976.356	-	-

- (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.

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

Công ty con	Kỳ này	Kỳ 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	Hoạt động kinh doanh có lãi	Chưa hoạt động
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
c. Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)		
Các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 33)	2.239.572	2.361.150
	2.239.572	2.361.150

- (i) Số dư cuối kỳ bao gồm các khoản đầu tư vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh với các bên 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	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	246.567	246.936
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	81.835	103.243
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	5.711	5.711
	334.113	355.890
Trong đó: Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	111.076	139.425

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc	207.992	196.877
Phải thu về hoàn cọc	125.513	-
Phải thu các khoản chi hộ	77.226	10.075
Phải thu ngắn hạn khác	33.822	14.004
	444.553	220.956
Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	299.859	209.553
b. Dài hạn		
Phải thu dài hạn khác	561	561
	561	561

8. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ Triệu VND		Số đầu kỳ Triệu VND	
	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	-	57.163	-
Các đối tượng khác	206.003	145.162	178.654	130.957
	263.166	145.162	235.817	130.957
Tổng giá trị dự phòng đã trích lập		118.004		104.860

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, dụng cụ văn phòng Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	226	17.344	5.708	23.278
Mua sắm trong kỳ	-	317	-	317
Góp vốn vào công ty con	(226)	(2.299)	(401)	(2.926)
Số dư cuối kỳ	-	15.362	5.307	20.669
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	226	14.136	4.406	18.768
Khấu hao trong kỳ	-	770	383	1.153
Góp vốn vào công ty con	(226)	(1.610)	(359)	(2.195)
Số dư cuối kỳ	-	13.296	4.430	17.726
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	-	3.208	1.302	4.510
Tại ngày cuối kỳ	-	2.066	877	2.943

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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 11.900 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 12.037 triệu VND).

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính Triệu VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu kỳ	74.898
Góp vốn vào công ty con	(188)
Số dư cuối kỳ	74.710
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu kỳ	62.300
Khấu hao trong kỳ	3.911
Góp vốn vào công ty con	(140)
Số dư cuối kỳ	66.071
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu kỳ	12.598
Tại ngày cuối kỳ	8.639

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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 50.968 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 49.519 triệu VND).

11. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc, thiết bị Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	5.101.061	1.431.213	6.532.274
Góp vốn vào công ty con	(1.654.180)	(210.649)	(1.864.829)
Thanh lý	-	(403)	(403)
Số dư cuối kỳ	3.446.881	1.220.161	4.667.042
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	906.175	687.652	1.593.827
Khấu hao trong kỳ	57.235	54.259	111.494
Góp vốn vào công ty con	(396.400)	(135.739)	(532.139)
Thanh lý	-	(79)	(79)
Số dư cuối kỳ	567.010	606.093	1.173.103
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	4.194.886	743.561	4.938.447
Tại ngày cuối kỳ	2.879.871	614.068	3.493.939

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 2025, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 75.000 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 112.249 triệu VND).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	15.309	15.234
	15.309	15.234
b. Dài hạn		
Tiền thuê mặt bằng trả trước	66.871	67.240
Chi phí sửa chữa lớn	22.635	22.138
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	6.784	8.239
Chi phí trả trước dài hạn khác	9.703	6.914
	105.993	104.531
Trong đó: Chi phí trả trước dài hạn cho bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	66.871	67.240

13. TÀI SẢN KHÁC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ 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
	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)	8.930.647	9.911.511
Đặt cọc cho các bên thứ ba cho mục đích đầu tư (ii)	1.472.415	-
	10.403.062	9.911.511

(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 một số công ty liên quan và bên thứ ba ("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.

14. 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
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	23.257	22.355
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23.257	22.355
	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
b. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại		
Ghi nhận vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ	(902)	(5.140)
	(902)	(5.140)

15. 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 các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	457.448	457.448	425.210	425.210
Phải trả cho các bên khác	15.086	15.086	8.343	8.343
	472.534	472.534	433.553	433.553

16. 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	22.126	77.788	36.863	63.051
Thuế thu nhập doanh nghiệp	184.787	539.233	187.759	536.261
Thuế thu nhập cá nhân	5.153	27.895	28.218	4.830
Các loại thuế khác	5.604	10.681	11.053	5.232
	217.670	655.597	263.893	609.374

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Lãi vay phải trả	99.000	90.857
Chi phí lương phải trả	17.538	33.680
Chi phí phải trả khác	108.368	94.113
	224.906	218.650
Trong đó: Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	77.060	66.436

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan	35.666	15.172
	35.666	15.172
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan	146.547	152.458
	146.547	152.458
Trong đó: Doanh thu chưa thực hiện với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	18.014	18.221

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh (i)	3.300.000	-
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	71.989	128.150
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	22.816	22.700
Nhận đặt cọc thi công mặt bằng	12.442	12.172
Các khoản phải trả, phải nộp khác	22.066	27.488
	3.429.313	190.510
Trong đó: Phải trả khác ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	23.086	24.770
b. Dài hạn		
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	208.424	195.628
Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh (i)	-	3.300.000
	208.424	3.495.628
Trong đó: Phải trả khác dài hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	231	9.436

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

20. VAY NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ			Trong kỳ			Số cuối kỳ		
	Giá trị	Triệu VND		Triệu VND			Giá trị	Triệu VND	
		Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm				Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn	2.836.215	2.836.215	528.458	-			3.364.673	3.364.673	
Trái phiếu đến hạn	1.988.427	1.988.427	8.458	-			1.996.885	1.996.885	
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 33)	847.788	847.788	520.000	-			1.367.788	1.367.788	
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	2.426.379	-			2.426.379	2.426.379	
	<u>2.836.215</u>	<u>2.836.215</u>	<u>2.954.837</u>	<u>-</u>			<u>5.791.052</u>	<u>5.791.052</u>	

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

STT	Bên cho vay/Thu xếp tín dụng/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 Kỹ thương <i>Trái phiếu chào bán ra công chúng mã BONDVCR042025</i>	1.996.885			
		1.996.885	(i)	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 9,38%/năm đến 9,78%/năm	(i)
2	Ngân hàng Deutsche Bank AG – chi nhánh Singapore	1.941.299	(iii)	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ là 9,00%/năm	(ii)
3	Ngân hàng Deutsche Bank AG - chi nhánh Hồ Chí Minh	485.080	(iii)	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ là 10,35%	(ii)
4	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	1.367.788	- Các khoản nợ gốc và lãi trả 1 lần vào thời điểm cuối kỳ hạn lần lượt vào tháng 6 năm 2026.	Lãi suất trong kỳ là 12%/năm	Không có tài sản đảm bảo
		<u>5.791.052</u>			

- (i) 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. Đến ngày 26 tháng 8 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc thanh toán toàn bộ khoản trái phiếu nêu trên.
- (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.
- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có kế hoạch tắt toán sớm các khoản vay này, do đó các khoản vay được phân loại là vay ngắn hạn. Đến ngày 22 tháng 7 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc tắt toán toàn bộ các khoản vay nêu trên.

21. VAY DÀI HẠN

	Số đầu kỳ			Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Triệu VND		Triệu VND	Giá trị	Triệu VND	
		Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm		Số có khả năng trả nợ	
Vay dài hạn	2.350.770	2.350.770	75.609	-	2.426.379	2.426.379	
Khoản vay hợp vốn dài hạn (Chi tiết tại thuyết minh số 20)	2.350.770	2.350.770	75.609	-	2.426.379	2.426.379	
	2.350.770	2.350.770	75.609	-	2.426.379	2.426.379	
Trong đó:							
- Số phải trả sau 12 tháng	2.350.770				-		

22. 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 2024						
Số đầu kỳ trước	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 trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	5.806.177	27.192.086
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025						
Số đầu kỳ này	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	6.137.043	27.522.952
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	2.151.973	2.151.973
Số dư cuối kỳ này	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	8.289.016	29.674.925

Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	2.328.818.410	2.328.818.410
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	2.328.818.410
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
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	2.272.318.410

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

23. 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 kỳ, 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 giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 kỳ này và kỳ trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

24. 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	845.110	936.924
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	177.671	151.903
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	9.252	11.079
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.032.033	1.099.906
Trong đó: Doanh thu từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	276.416	346.824

25. 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	442.534	567.023
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	145.142	142.270
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	1.262	4.025
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	588.938	713.318

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí nhân viên	140.059	140.435
Chi phí khấu hao và hao mòn	116.558	133.936
Phí quản lý	59.750	52.578
Chi phí dịch vụ mua ngoài	316.943	437.921
Chi phí dự phòng	15.322	22.244
Chi phí khác	14.825	26.477
	663.457	813.591

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền gửi và lãi từ các hoạt động hợp tác đầu tư và kinh doanh	909.219	483.149
	909.219	483.149
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	817.630	472.252

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền vay, trái phiếu và các chi phí liên quan	345.799	271.679
Lỗ chênh lệch tỷ giá	56.175	-
Chi phí tài chính khác	155.462	40.525
	557.436	312.204
Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	64.619	13.180

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí quảng cáo	13.255	19.335
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	9.687	32.204
Chi phí khác	1.059	814
	24.001	52.353
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí quản lý doanh nghiệp được phân bổ	23.409	24.121
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	15.322	22.244
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.787	1.555
	50.518	47.920

30. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Chênh lệch từ đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn	1.965.848	-
Các khoản khác	10.229	17.326
	1.976.077	17.326

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ 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 kỳ này	540.380	103.842
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	(1.147)	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	539.233	103.842

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

	Kỳ này Triệu VND			Kỳ trước Triệu VND		
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động SXKD	Tổng	Hoạt động bất động sản	Hoạt động SXKD	Tổng
Lợi nhuận trước thuế	-	2.690.304	2.690.304	(253)	467.057	466.804
Điều chỉnh cho thu nhập tính thuế						
Trừ:	-	(72.664)	(72.664)	-	(36.691)	(36.691)
Ảnh hưởng của các khoản chênh lệch tạm thời	-	(72.664)	(72.664)	-	(36.298)	(36.298)
Chuyển lỗ từ hoạt động bất động sản	-	-	-	-	(253)	(253)
Khấu trừ tạm nộp thuế 1% TNDN	-	-	-	-	(140)	(140)
Cộng:	-	84.261	84.261	-	88.845	88.845
Chi phí không được trừ khác	-	1.354	1.354	-	6.577	6.577
Ảnh hưởng của các khoản chênh lệch tạm thời	-	82.907	82.907	-	82.268	82.268
Thu nhập tính thuế kỳ hiện hành	-	2.701.901	2.701.901	-	519.211	519.211
Thu nhập chịu thuế suất 20%	-	2.701.901	2.701.901	-	519.211	519.211
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ hiện hành	-	540.380	540.380	-	103.842	103.842

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:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Từ 1 năm trở xuống	426.052	470.277
Trên 1 năm đến 5 năm	1.407.952	1.190.148
Trên 5 năm	1.292.830	1.529.397
	3.126.834	3.189.822

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:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Từ 1 năm trở xuống	20.328	26.949
Trên 1 năm đến 5 năm	81.313	109.171
Trên 5 năm	766.334	1.009.268
	867.975	1.145.388

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 các bên liên quan và bên thứ ba (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 2025, 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.

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:

Công ty	Mối quan hệ
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	(*)
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty con
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	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 TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	(**)
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	(**)
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	(**)
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	(**)
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	(**)

(*) Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể

(**) Công ty trong cùng tập đoàn của Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể

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
Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê		
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	211.643	305.509
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	39.185	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	20.408	38.464
Bên liên quan khác	5.180	2.851
	276.416	346.824
Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	59.243	57.821
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	40.800	40.753
Công ty Cổ phần Vinhomes	27.105	61.261
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	25.059	26.534
Công ty Cổ phần Vinpearl	13.656	22.425
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	72.157
Bên liên quan khác	29.411	18.238
	195.274	299.189
Góp vốn bằng tài sản		
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	3.299.670	-
	3.299.670	-
Đi vay		
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	520.000	-
	520.000	-
Chi phí lãi vay		
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	64.619	13.180
	64.619	13.180
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	363.494
	-	363.494
Đặt cọc cho mục đích kinh doanh		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	2.683.666
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	356.449
	-	3.040.115



	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Lãi đặt cọc		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	768.041	459.325
Công ty Cổ phần Vinhomes	49.589	-
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	6.901
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	-	6.026
	817.630	472.252
Tiền chi 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		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	7.671
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	55.866
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	54.270
	-	117.807
Nhận chuyển nhượng cổ phần		
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	-	9.248
	-	9.248

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

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	47.293	84.683
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	28.628	49.582
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	25.806	-
Bên liên quan khác	9.349	5.160
	111.076	139.425
Phải thu ngắn hạn khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	264.453	144.060
Công ty Cổ phần Vinhomes	25.039	22.279
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	5.498	6.043
Bên liên quan khác	4.869	3.556
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	-	33.615
	299.859	209.553
Tài sản ngắn hạn khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	4.646.361	4.646.361
Công ty Cổ phần Vinhomes	833.337	833.337
	5.479.698	5.479.698
Tài sản dài hạn khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	8.930.647	8.439.096
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	-	1.472.415
	8.930.647	9.911.511
Chi phí trả trước dài hạn		
Công ty Cổ phần Vinpearl	66.871	67.240
	66.871	67.240
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	726.898
Công ty Cổ phần Vinpearl	286.144	297.224
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	172.394	172.394
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	154.495	264.993
	2.239.572	2.361.150

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	161.956	136.473
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	127.090	89.690
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	35.800	54.025
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	41.370	52.957
Công ty Cổ phần Vinhomes	53.451	39.782
Công ty Cổ phần Vinpearl	24.144	27.516
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	6.963	23.116
Bên liên quan khác	6.674	1.651
	457.448	425.210
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT	18.461	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	4.348	20.685
Bên liên quan khác	277	4.085
	23.086	24.770
Phải trả dài hạn khác		
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	-	9.407
Bên liên quan khác	231	29
	231	9.436
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	66.151	58.267
Bên liên quan khác	10.909	8.169
	77.060	66.436
Doanh thu chưa thực hiện		
Công ty Cổ phần Vinpearl	18.014	18.221
	18.014	18.221
Vay ngắn hạn		
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	1.367.788	847.788
	1.367.788	847.788

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

	Thù Lao (*)	
	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Hội đồng Quản trị		
Bà Trần Mai Hoa – Chủ tịch	1.338	528
Ông Nguyễn Thế Anh – Thành viên	-	-
Ông Nguyễn Hoài Nam – Thành viên	-	-
Bà Lê Mai Lan – Thành viên	-	-
Ông Sanjay Vinayak – Thành viên độc lập	535	515
Ông Fong Ming Huang Ernest – Thành viên độc lập	535	515

(*) 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
Ban Giám đốc		
Bà Trần Mai Hoa	-	1.315
Bà Phạm Thị Thu Hiền	4.990	5.497
Các thành viên quản lý khác	9.470	13.218
Ban Kiểm soát		
Ông Nguyễn Thành Trung - Trưởng ban	46	13
Các thành viên Ban kiểm soát khác	279	-

34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty số 10/2025/NQ-HĐQT-VCR ngày 26 tháng 8 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt việc sáp nhập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa vào Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail.

Không có 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.


Nguyễn Thị Giang
Người lập biểu


Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng


Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 27 tháng 8 năm 2025

**GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐƯỢC SOÁT
XÉT KỲ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025****Kính gửi:**

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. 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 1/1/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Vincom Retail xin được giải trình các trường hợp sau:

1. Lợi nhuận sau thuế TNDN thay đổi từ 10% trở lên so với năm trước

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kỳ 6 tháng đầu năm 2025	Kỳ 6 tháng đầu năm 2024	Chênh lệch	% tăng/ (giảm)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo riêng	2.151.973	368.102	1.783.871	485%
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo hợp nhất	2.410.658	2.104.047	306.611	15%

- Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo riêng của Công ty cổ phần Vincom Retail cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 tăng 485% so với cùng kỳ năm 2024 chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 68 tỷ VND chủ yếu do 6 tháng năm 2025 góp vốn bằng tài sản Vincom Nguyễn Chí Thanh vào công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT và giảm doanh thu dịch vụ khác;
- Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ giảm 124 tỷ VND chủ yếu do giảm giá vốn hoạt động Nguyễn Chí Thanh, quyết toán chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư;
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 426 tỷ VND do tăng thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư;
- Chi phí hoạt động tài chính tăng 245 tỷ VND do tăng thêm giá trị khoản vay 20 triệu USD trong Quý 4 năm 2024 và phát sinh chi trả cho một đối tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh
- Chi phí bán hàng giảm 28 tỷ VND chủ yếu do giảm chi phí marketing và chi phí bán hàng khác
- Thu nhập khác tăng 1.959 tỷ VND chủ yếu do lãi phát sinh từ giao dịch góp vốn vào công ty con;



- Chi phí khác giảm 2 tỷ VND chủ yếu do 6 tháng năm 2025 không phát sinh các khoản chi phí khác tương tự kỳ 6 tháng năm 2024.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo hợp nhất của Công ty cổ phần Vincom Retail cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 tăng 15% so với năm trước chủ yếu do các nguyên nhân sau:
 - Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 459 tỷ VND chủ yếu do giảm doanh thu chuyển nhượng bất động sản;
 - Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 379 tỷ VND chủ yếu do giảm giá vốn chuyển nhượng bất động sản tương ứng với doanh thu;
 - Doanh thu hoạt động tài chính tăng 446 tỷ VND do tăng thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư;
 - Chi phí hoạt động tài chính tăng 192 tỷ VND do tăng thêm giá trị khoản vay 20 triệu USD trong Quý 4 năm 2024 và phát sinh chi trả cho một đối tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh;
 - Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 77 tỷ VND chủ yếu do giảm chi phí dự phòng;
 - Thu nhập khác tăng 92 tỷ VND chủ yếu do tăng các khoản thu nhập liên quan đến tài sản đảm bảo;
 - Chi phí khác giảm 23 tỷ VND chủ yếu do 6 tháng năm 2025 không phát sinh các khoản chi phí khác tương tự kỳ 6 tháng năm 2024.

Trên đây là giải trình của chúng tôi về nguyên nhân chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn tài chính 6 tháng so với báo cáo cùng kỳ năm trước.

Trân trọng./.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH



PHẠM THỊ NGỌC HÀ

