

Hà Nội, ngày 23 tháng 01 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỶ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Vincom Retail thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 4 năm 2024 với Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

- Mã chứng khoán: VRE12007
- Địa chỉ: 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 liên hệ: (84 24) 39756699
- Email: info@vincom.com.vn Website: <https://vincom.com.vn/>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 4 năm 2024:
 - BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
 - BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
 - BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);
- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
 - + Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước?
 - Có Không
 - Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:
 - Có Không
 - + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?
 - Có Không
 - Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:
 - Có Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 23/01/2025 tại đường dẫn: <https://ir.vincom.com.vn/>

Chúng tôi 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 công bố.

Tài liệu đính kèm:
- BCTC quý 4 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL



PHẠM THỊ THU HIỀN
Tổng giám đốc

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right corner of the page.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2024

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 42
Phụ lục – Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	43

Công ty Cổ phần Vincom Retail

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty"), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 2, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 26 được cấp ngày 03 tháng 05 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 6 tháng 11 năm 2017.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Mai Hoa	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thế Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên
Ông Sanjay Vinayak	Thành viên độc lập
Ông Fong, Ming Huang Ernest	Thành viên độc lập

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thành Trung	Trưởng ban
Ông Hoàng Đức Hùng	Thành viên
Ông Trần Xuân Hải	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho Quý IV năm 2024.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Giám đốc
Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2024

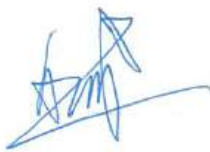
Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại 31/12/2024	Tại 31/12/2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		12.312.424	10.036.448
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	2.884.680	4.101.549
111	1. Tiền		2.884.680	4.051.549
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	50.000
120	II. Đầu tư ngắn hạn		125.918	1.070.978
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	125.918	1.070.978
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.016.405	1.612.789
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.674.317	1.460.717
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	94.909	77.967
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	710.589	296.504
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(463.410)	(222.399)
140	IV. Hàng tồn kho	8	295.010	639.957
141	1. Hàng tồn kho		295.010	639.957
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		6.990.411	2.611.175
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	83.717	72.562
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		51.975	22.472
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		721	721
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	6.853.998	2.515.420
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		42.913.731	37.617.283
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		19.258	12.169
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	19.258	12.169
220	II. Tài sản cố định		221.394	413.363
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	202.635	387.335
222	Nguyên giá		479.991	634.850
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(277.356)	(247.515)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	18.759	26.028
228	Nguyên giá		88.456	85.563
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(69.697)	(59.535)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	27.084.397	25.179.848
231	1. Nguyên giá		38.354.003	35.182.435
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(11.269.606)	(10.002.587)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		801.624	1.028.319
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	801.624	1.028.319
260	V. Tài sản dài hạn khác		14.787.058	10.983.584
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	433.005	452.965
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		106.787	65.598
268	3. Tài sản dài hạn khác	10	14.197.937	10.346.408
269	4. Lợi thế thương mại	15	49.329	118.613
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		55.226.155	47.653.731

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại 31/12/2024	Tại 31/12/2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		13.303.514	9.826.878
310	I. Nợ ngắn hạn		5.920.740	6.244.864
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	461.938	448.115
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	184.770	314.342
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	1.135.316	1.495.742
314	4. Phải trả người lao động		245	279
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.123.855	973.708
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	32.655	44.547
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	968.841	1.170.222
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	22.1	2.009.752	1.791.800
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.812	3.428
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.556	2.681
330	II. Nợ dài hạn		7.382.774	3.582.014
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	126.557	113.453
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	4.663.323	1.253.137
338	3. Vay và nợ dài hạn	22.2	2.523.103	2.143.780
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		69.791	71.644
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		41.922.641	37.826.853
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	41.922.641	37.826.853
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		23.288.184	23.288.184
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		23.288.184	23.288.184
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		46.983	46.983
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.954.258)	(1.954.258)
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(53.137)	(53.137)
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		20.594.507	16.475.788
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		16.498.727	12.064.570
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		4.095.780	4.411.218
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		362	23.293
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		55.226.155	47.653.731



Nguyễn Thị Giang
Người lập



Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

Công ty Cổ phần Vincom Retail
 BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT
 Quý IV năm 2024

B02-DN/HN

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	2.128.159	2.342.673	8.939.117	9.791.335
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	2.128.159	2.342.673	8.939.117	9.791.335
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(926.702)	(1.074.591)	(4.183.725)	(4.445.450)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.201.457	1.268.082	4.755.392	5.345.885
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	547.262	342.962	1.785.771	1.146.339
22	7. Chi phí tài chính	26	(275.021)	(74.129)	(838.090)	(330.426)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(147.490)	(74.129)	(566.101)	(330.426)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(143.862)	(83.782)	(341.019)	(341.268)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(168.549)	(179.163)	(641.775)	(438.650)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.161.287	1.273.970	4.720.279	5.381.880
31	11. Thu nhập khác		202.958	92.766	464.749	212.434
32	12. Chi phí khác		6.078	(13.596)	(51.699)	(68.227)
40	13. Lãi từ hoạt động khác		209.036	79.170	413.050	144.207

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.370.323	1.353.140	5.133.329	5.526.087
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(278.856)	(270.368)	(1.080.562)	(1.111.151)
52	16. (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28	(6.138)	(15.263)	43.013	(6.128)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.085.329	1.067.509	4.095.780	4.408.808
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.085.329	1.067.495	4.095.780	4.408.600
62	19. Lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông không kiểm soát		-	14	-	208



Nguyễn Thị Giang
 Người lập



Nguyễn Thị Lan Hương
 Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
 Giám đốc Tài chính

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Quý IV năm 2024

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm 2024	Năm 2023
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	Lợi nhuận trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>	5.133.329	5.526.087
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại và phân bổ tiền đất)	1.379.104	1.453.931
03	Các khoản dự phòng	239.394	87.438
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	71.665	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(1.792.224)	(1.144.646)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành	566.101	330.426
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	5.597.369	6.253.236
09	Thay đổi các khoản phải thu	(6.408.004)	(1.293.682)
10	Thay đổi hàng tồn kho	344.947	543.548
11	Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	2.950.184	(808.470)
12	Thay đổi chi phí trả trước	(214)	66.833
14	Tiền lãi vay đã trả	(451.815)	(293.139)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(1.274.356)	(576.317)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	758.111	3.892.009
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	(4.192.445)	(8.321.768)
21	Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	816.956
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	11.029	4.462
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(5.341.659)	(2.923.445)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	6.430.025	1.956.182
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	(352)	(6.645)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)	(2)	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	630.199	953.424
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	(2.463.205)	(7.520.834)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm 2024	Năm 2023
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	362	-
33	Tiền thu từ đi vay	994.340	1.782.123
34	Tiền trả nợ gốc vay	(485.080)	(1.050.000)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	(21.397)	(21.397)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	488.225	710.726
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm	(1.216.869)	(2.918.099)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4.101.549	7.019.648
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	2.884.680	4.101.549



Nguyễn Thị Giang
 Người lập



Nguyễn Thị Lan Hương
 Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
 Giám đốc Tài chính

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 2, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 26 được cấp ngày 03 tháng 05 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 6 tháng 11 năm 2017.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 2.480 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2.346 nhân viên).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có các công ty con như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

- (i) Trong năm, Công ty góp vốn thành lập Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT.
- (ii) Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail – Công ty con của Công ty đã hoàn tất thủ tục giải thể vào tháng 11 năm 2024. Kể từ thời điểm này, Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail không còn là công ty con của Công ty.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho Quý IV 2024 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

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

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	2 - 15 năm
Phương tiện vận tải	4 - 15 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 15 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm
Tài sản cố định khác	3 - 15 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

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

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

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

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

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

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

3.12 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty và các công ty con mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty và các công ty con không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành cổ phiếu quỹ, Công ty và các công ty con ghi nhận phần chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá thực tế mua lại cổ phiếu vào thặng dư vốn cổ phần.

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

3.18 Người mua trả tiền trước

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua. Đối với giao dịch bán hàng nhiều cấu phần làm phát sinh nghĩa vụ của người bán ở thời điểm trong tương lai, doanh thu ghi nhận là giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu trừ đi giá trị hợp lý cho phần nghĩa vụ chưa được thực hiện.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty và các công ty con lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

Doanh thu cho thuê được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán, trừ khi áp dụng phương pháp tính khác hợp lý hơn.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu liên quan đến hoạt động khu vui chơi giải trí, hoạt động quản lý, môi giới cho thuê trung tâm thương mại và các dịch vụ có liên quan khác được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp và kết quả hợp đồng có thể được xác định một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn của khoản đầu tư. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày hoàn tất giao dịch.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty và các công ty con với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho giai đoạn tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.21 Chi phí phát hành

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành khoản vay được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phù hợp với kỳ hạn của khoản vay theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành khoản vay được ghi giảm vào phần nợ gốc của khoản vay.

3.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và các công ty con và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2024</i>	<i>Tại 31/12/2023</i>
Tiền gửi ngân hàng	2.884.567	4.050.880
Tiền đang chuyển	113	669
Các khoản tương đương tiền	-	50.000
TỔNG CỘNG	2.884.680	4.101.549

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2024</i>	<i>Tại 31/12/2023</i>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (i)	125.918	113.084
Trái phiếu	-	957.894
TỔNG CỘNG	125.918	1.070.978

(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 trong khoảng từ 2,3%/năm đến 6,2%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 4,4%/năm đến 8%/năm).

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2024</i>	<i>Tại 31/12/2023</i>
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	1.462.412	1.239.673
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	195.585	201.968
Phải thu khác	16.320	19.076
TỔNG CỘNG	1.674.317	1.460.717
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	<i>1.195.427</i>	<i>1.178.430</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>478.890</i>	<i>282.287</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(463.410)	(222.399)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2024</i>	<i>Tại 31/12/2023</i>
Trả trước cho người bán	91.864	76.719
Trả trước cho các bên liên quan	3.045	1.248
TỔNG CỘNG	94.909	77.967

7. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Tại 31/12/2024</i>	<i>Tại 31/12/2023</i>
Ngắn hạn:		
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích đảm bảo thực hiện hợp đồng	8.060	74.133
Phải thu về hợp tác đầu tư	132.489	136.612
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc	370.631	36.795
Phải thu các khoản chi hộ	39.082	34.413
Phải thu ngắn hạn khác	160.327	14.551
TỔNG CỘNG	710.589	296.504
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	<i>111.378</i>	<i>115.069</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>599.211</i>	<i>181.435</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-
Dài hạn:		
Phải thu dài hạn khác	19.258	12.169
TỔNG CỘNG	19.258	12.169

8. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>			
	<i>Tại 31/12/2024</i>		<i>Tại 31/12/2023</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Thành phẩm bất động sản (i)	283.142	-	627.197	-
Hàng tồn kho khác	11.868	-	12.760	-
TỔNG CỘNG	295.010	-	639.957	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2024	Tại 31/12/2023
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	28.471	42.999
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	55.246	29.563
TỔNG CỘNG	83.717	72.562
Dài hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	302.375	314.757
Chi phí sửa chữa lớn	97.876	113.954
Công cụ, dụng cụ	25.120	16.954
Chi phí trả trước dài hạn khác	7.634	7.300
TỔNG CỘNG	433.005	452.965

10. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2024	Tại 31/12/2023
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho bên khác cho mục đích kinh doanh (i)	1.374.300	1.000.000
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Thuyết minh số 29)	5.479.698	-
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 29)	-	1.515.420
TỔNG CỘNG	6.853.998	2.515.420
Dài hạn:		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 29) (ii)	14.197.937	10.346.408
TỔNG CỘNG	14.197.937	10.346.408

- (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 và một số công ty liên quan ("các đối tác đầu tư") cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần TTTM của một số dự án bất động sản theo các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các dự án TTTM hoặc trao quyền ưu tiên mua các TTTM cho Công ty và các công ty con theo giá bán đủ bù đắp các chi phí đầu tư đã phát sinh. Trong trường hợp các đối tác đầu tư chưa hoàn thiện đủ các điều kiện để chuyển giao các TTTM sang cho Công ty và các công ty con tại thời điểm tài sản đã hoàn thành và sẵn sàng đưa vào khai thác, sử dụng, các bên sẽ ký hợp đồng hợp tác đầu tư để Công ty và các công ty con có quyền kiểm soát, quản lý vận hành và khai thác TTTM, và chia sẻ lại một phần lợi nhuận trước thuế từ việc vận hành TTTM cho các đối tác đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	275.391	309.978	26.556	22.925	634.850
- Tăng trong năm	-	4.542	324	-	5.490
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	743	697	-	202
- Thanh lý, xóa sổ	-	(927)	(78)	-	(469)
- Phân loại lại thành BĐSĐT	(160.082)	-	-	-	(160.082)
- Giảm khác	(78)	-	-	-	(78)
Số cuối năm	115.231	314.336	27.499	22.925	479.991
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	28.509	183.843	20.181	14.982	247.515
- Khấu hao trong năm	3.715	22.357	2.663	2.019	30.754
- Thanh lý, xóa sổ	-	(865)	(47)	-	(912)
Số cuối năm	32.224	205.335	22.797	17.001	277.356
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	246.882	126.135	6.375	7.943	387.335
Số cuối năm	83.007	109.001	4.702	5.924	202.635

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Số đầu năm	85.563
- Tăng trong năm	2.893
Số cuối năm	88.456

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm	59.535
- Hao mòn trong năm	10.162
Số cuối năm	69.697

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	26.028
Số cuối năm	18.759

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	28.691.145	6.491.290	35.182.435
- Mua mới	12.288	295	12.583
- Thanh lý	(2.433)	(1.928)	(4.361)
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	2.483.391	529.732	3.013.123
- Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	160.082	-	160.082
- Khác	(9.859)	-	(9.859)
Số cuối năm	31.334.614	7.019.389	38.354.003
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	5.840.925	4.161.662	10.002.587
- Khấu hao trong năm	793.957	474.193	1.268.150
- Thanh lý	(65)	(1.066)	(1.131)
Số cuối năm	6.634.817	4.634.789	11.269.606
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	22.850.220	2.329.628	25.179.848
Số cuối năm	24.699.797	2.384.600	27.084.397

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2024

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2024	Tại 31/12/2023
Dự án Khách sạn Bắc Ninh	411.937	222.286
Dự án Vincom Plaza Điện Biên	-	283.590
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Dự án Vincom Plaza Đông Hà Quảng Trị	68.931	162.503
Các dự án khác	185.106	224.290
TỔNG CỘNG	801.624	1.028.319

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: Triệu VND

Lợi thế thương mại từ hợp nhất

	Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên (i)	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Khánh Gia (i)	Công ty Cổ phần Đầu tư An Phong (i)	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	33.000	210.288	482.549	725.837
Số cuối năm	33.000	210.288	482.549	725.837
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu năm	33.000	180.903	393.321	607.224
Phân bổ trong năm	-	21.029	48.255	69.283,67
Số cuối năm	33.000	201.932	441.576	676.508
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	-	29.385	89.228	118.613
Số cuối năm	-	8.356	40.973	49.329

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2024	Tại 31/12/2023
Phải trả cho người bán	160.103	337.243
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	301.835	110.872
TỔNG CỘNG	461.938	448.115

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2024	Tại 31/12/2023
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	137.105	231.317
Trả trước từ khách thuê cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	25.308	81.763
Trả trước từ người mua khác	22.357	1.262
TỔNG CỘNG	184.770	314.342

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2024	Tại 31/12/2023
Phải nộp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.062.307	1.256.073
Thuế giá trị gia tăng	56.455	205.129
Thuế thu nhập cá nhân	6.652	11.686
Thuế và các khoản phải nộp khác	9.902	22.854
TỔNG CỘNG	1.135.316	1.495.742

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2024	Tại 31/12/2023
Chi phí xây dựng trích trước	286.803	277.607
Chi phí lãi vay phải trả	149.062	82.123
Chi phí bán hàng phải trả	42.830	55.667
Các khoản chi phí phải trả khác	645.160	558.311
TỔNG CỘNG	1.123.855	973.708
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>1.068.482</i>	<i>945.154</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan</i>	<i>55.373</i>	<i>28.554</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2024

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2024	Tại 31/12/2023
Ngắn hạn:		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng mua bất động sản	197.102	211.929
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	579.088	459.251
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	-	300.000
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	126.457	113.810
Đặt cọc thi công mặt bằng	50.106	53.615
Phải trả khác	16.089	31.617
TỔNG CỘNG	968.841	1.170.222
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>921.608</i>	<i>1.156.769</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>47.233</i>	<i>13.453</i>
Dài hạn:		
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	1.522.768	1.489.050
<i>Trừ: Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Trình bày ở Ngắn hạn)</i>	<i>(579.088)</i>	<i>(459.251)</i>
Phải trả về đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.681.342	180.000
Đặt cọc khác	38.301	43.338
TỔNG CỘNG	4.663.323	1.253.137
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>4.247.974</i>	<i>1.009.493</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên</i>	<i>415.349</i>	<i>243.644</i>

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2024	Tại 31/12/2023
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	32.655	44.547
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	126.557	113.453
TỔNG CỘNG	159.212	158.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>47.874</i>	<i>39.977</i>
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên khác</i>	<i>111.338</i>	<i>118.023</i>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

22. VAY VÀ NỢ

22.1 Vay và nợ ngắn hạn

		<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>			
		<i>Tại 31/12/2024</i>		<i>Tại 31/12/2023</i>	
Thuyết minh		<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
	Khoản vay hợp vốn ngắn hạn	-	-	1.771.913	1.771.913
	Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả	(i) 1.988.427	1.988.427	-	-
	Nợ dài hạn đến hạn trả khác từ bên liên quan	29 21.325	21.325	19.887	19.887
	TỔNG CỘNG	2.009.752	2.009.752	1.791.800	1.791.800

22.2 Vay và nợ dài hạn

		<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>			
		<i>Tại 31/12/2024</i>		<i>Tại 31/12/2023</i>	
Thuyết minh		<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
	Khoản vay hợp vốn dài hạn	(ii) 2.350.770	2.350.770	-	-
	Trái phiếu doanh nghiệp	-	-	1.970.711	1.948.840
	Nợ dài hạn khác từ bên liên quan	29 172.332	172.332	173.069	172.460
	TỔNG CỘNG	2.523.103	2.523.103	2.143.780	2.121.300

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

(i) Bao gồm:

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Tại 31/12/2024 (Triệu VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo (*)</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	1.988.427	Tháng 8 năm 2025	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,78%/năm đến 11,43%/năm	

TỔNG CỘNG 1.988.427

(*) Trái phiếu này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một trung tâm thương mại được sở hữu bởi một công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

(ii) Bao gồm:

<i>Bên cho vay/thu xếp tín dụng</i>	<i>Tại 31/12/2024 (Triệu VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo (**)</i>
Deutsche Bank AG, Singapore Branch	1.865.690	Tháng 10 năm 2027	Lãi suất 9%/năm	(**)
Ngân hàng Deutsche Bank AG – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	485.080	Tháng 10 năm 2027	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 9,41%/năm	(**)
TỔNG CỘNG	2.350.770			

(**) Các khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản gắn liền với đất của một trung tâm thương mại được sở hữu bởi một công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước							
Số đầu năm	23.288.184	46.983	(1.954.258)	12.064.570	(53.137)	32.348	33.424.690
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	4.408.600	-	208	4.408.808
- Biến động khác	-	-	-	2.618	-	(9.263)	(6.645)
Số cuối năm	23.288.184	46.983	(1.954.258)	16.475.788	(53.137)	23.293	37.826.853
Năm nay							
Số đầu năm	23.288.184	46.983	(1.954.258)	16.475.788	(53.137)	23.293	37.826.853
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	4.095.780	-	-	4.095.780
- Biến động khác	-	-	-	22.939	-	(22.931)	8
Số cuối năm	23.288.184	46.983	(1.954.258)	20.594.507	(53.137)	362	41.922.641

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Cổ phiếu

	Tại 31/12/2024		Tại 31/12/2023	
	Số lượng	Giá trị Triệu VND	Số lượng	Giá trị Triệu VND
Cổ phiếu đăng ký và đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184

Mệnh giá cho mỗi cổ phiếu đang lưu hành là 10.000VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000VND/cổ phiếu).

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Tổng doanh thu	2.128.159	2.342.673
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	2.027.264	1.951.596
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	59.953	267.271
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	40.942	123.806
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	2.128.159	2.342.673
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên liên quan	228.282	289.576
Doanh thu đối với các bên khác	1.899.877	2.053.097

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và các khoản đặt cọc	547.262	342.595
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	367
TỔNG CỘNG	547.262	342.962

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

24. DOANH THU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 24.1)	2.027.264	1.951.596
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ (Thuyết minh số 25)	896.268	839.094

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	896.268	839.094
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	(9.676)	129.582
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	40.110	105.915
TỔNG CỘNG	926.702	1.074.591

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Chi phí lãi vay	160.713	68.100
Chi phí phát hành	32.951	6.029
Lỗ chênh lệch tỷ giá	48.578	-
Chi phí tài chính khác	32.779	-
TỔNG CỘNG	275.021	74.129

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2024

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2024</u>	<u>Quý IV năm 2023</u>
Chi phí bán hàng	143.862	83.782
Chi phí nhân viên	33.403	18.072
Chi phí tư vấn bán hàng, hoa hồng và môi giới	21.352	41.170
Chi phí marketing	84.276	20.082
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.396	2.065
Chi phí khác	3.435	2.393
Chi phí quản lý doanh nghiệp	168.549	179.163
Chi phí nhân viên	27.576	45.219
Chi phí khấu hao và hao mòn	18.840	18.709
Chi phí dự phòng	57.606	64.770
Chi phí tài trợ	30.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.924	14.144
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	6.532	4.874
Phí quản lý	26.071	31.447
TỔNG CỘNG	312.411	262.945

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong Quý IV năm 2024 là 20% lợi nhuận chịu thuế (Quý IV năm 2023: thuế suất là 20%).

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2024</u>	<u>Quý IV năm 2023</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	278.856	270.368
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	6.138	15.263
TỔNG CỘNG	284.994	285.631

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	(*)
Công ty CP Vinhomes	(**)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	(**)
Công ty CP Vinpearl	(**)
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	(**)
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	(**)
Công ty CP Vinschool	(**)
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	(**)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	(**)
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	(**)
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	(**)
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	(**)
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỷ	(**)
VinFast Trading & Investment Pte. Ltd	(**)
Công ty CP Di chuyển xanh và thông minh GSM	(**)
Công ty CP Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin Và Hạ Tầng Truyền Dẫn VINITIS	(**)
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	(**)
Công ty CP Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	(**)
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	(**)

(*) Công ty mẹ đến ngày 30 tháng 03 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 03 năm 2024 và Bên liên quan của Cổ đông từ ngày 31 tháng 03 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM		
Công ty CP Vinhomes	379.573	383.337
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	255.117	242.786
Công ty CP Vinpearl	176.663	84.722
Công ty CP Vinschool	69.138	74.272
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	38.639	-
Công ty CP Di chuyển xanh và thông minh GSM	16.699	-
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỷ	15.885	18.277
Công ty CP Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin Và Hạ Tầng Truyền Dẫn VINITIS	3.891	5.001
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	1.272	1.412
Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	114.628	105.927
Công ty CP Vinhomes	38.426	115.800
Công ty CP Vinpearl	30.952	24.002
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.496.323	4.765.000
Công ty CP Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	1.169.416	-
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	500.000	1.200.000
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	262.000	700.000
Công ty CP Vinhomes	101.127	1.090.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	125.498
Công ty CP Vinpearl	-	122.314
Đặt cọc cho mục đích kinh doanh		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	4.646.361	-
Công ty CP Vinhomes	833.337	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

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

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty CP Vinpearl	201.342	-
Chi đầu tư ngắn hạn		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	1.335.613	-
Thu đầu tư ngắn hạn		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	1.335.613	-
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty CP Vinhomes	55.866	84.356
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	54.270	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	11.520	632.220
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	-	24.248
Công ty CP Vinpearl	-	76.132
Cho vay		
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	2.500.000	-
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	550.000	-
Thu hồi gốc vay		
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	2.500.000	-
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	550.000	-
Lãi vay, lãi đặt cọc phải thu		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	190.945	228.170
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	171.337	176.600
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	188.748	39.609
Công ty CP Vinhomes	133.772	87.200
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	56.528	121.724
Lãi nhập gốc khoản cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	884.330	207.826
Thu nhập khác		
Công ty CP Vinhomes	175.557	29.241
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	60.103	-
VinFast Trading & Investment Pte. Ltd	62.884	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	16.291	-
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	9.222	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

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

Số dư công nợ với các bên liên quan:

Đơn vị tính: Triệu VND

<u>Bên liên quan</u>	<u>Tại 31/12/2024</u>	<u>Tại 31/12/2023</u>
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6.1)		
Công ty CP Vinhomes	243.394	178.039
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	140.344	75.764
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	160	432
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	11
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỳ	6.990	9.445
Công ty CP Di chuyển xanh và thông minh GSM	2.457	8.048
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	2.457	-
Các bên liên quan khác	83.088	10.548
	478.890	282.287
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)		
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	129.694	129.861
Công ty CP Vinhomes	108.310	15.604
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	195.242	1.390
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	-	11.529
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	58.031	13.250
Công ty CP Vinpearl	73.452	8.779
Công ty CP Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	33.615	-
Các bên liên quan khác	867	1.022
	599.211	181.435
Chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh số 9)		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	207.158	217.368
Công ty CP Vinpearl	95.217	97.389
	302.375	314.757
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	4.646.361	158.000
Công ty CP Vinhomes	833.337	-
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	-	1.357.420
	5.479.698	1.515.420

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2024

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tại 31/12/2024</i>	<i>Tại 31/12/2023</i>
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 10)		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	9.772.522	7.893.408
Công ty CP Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	1.472.416	-
Công ty CP Vinhomes	1.090.000	1.090.000
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	1.863.000	1.363.000
	14.197.937	10.346.408
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16)		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	66.833	43.058
Công ty CP Vinpearl	3.479	4.483
Công ty CP Vinhomes	92.612	11.268
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	18.411	48.321
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	47.290	-
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	71.189	-
Các bên liên quan khác	2.022	3.742
	301.835	110.872
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)		
Công ty CP Vinhomes	21.814	11.477
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	22.680	-
Các bên liên quan khác	2.738	1.976
	47.233	13.453
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)		
Công ty CP Vinpearl	384.105	182.467
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	20.997	48.360
Công ty CP Vinschool	5.242	6.480
Các bên liên quan khác	5.005	6.337
	415.349	243.644
Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 21)		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	17.769	9.111
Công ty CP Vinhomes	-	43
Công ty CP Vinpearl	30.104	30.823
	47.874	39.977

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

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

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

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

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

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

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

Nợ thuê tài chính từ một bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tại 31/12/2023</i> <i>Triệu VND</i>	<i>Lãi suất</i> <i>%/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	192.956	Từ 8,58% đến 14,02%	Tháng 3 năm 2045
<i>Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(19.887)</i>		
TỔNG CỘNG	173.069		

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

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



Nguyễn Thị Giang
 Người lập



Nguyễn Thị Lan Hương
 Kế toán trưởng




Phạm Thị Ngọc Hà
 Giám đốc Tài chính

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC
Quý IV năm 2024

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Chênh lệch	%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	926.702	1.074.591	(147.889)	-14%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	547.262	342.962	204.300	60%
22	Chi phí tài chính	275.021	74.129	200.892	271%
25	Chi phí bán hàng	143.862	83.782	60.080	72%
31	Thu nhập khác	202.958	92.766	110.192	119%
32	Chi phí khác	6.078	13.596	(7.518)	-55%

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

- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp Quý IV năm 2024 giảm 147 tỷ so với cùng kỳ năm 2023 do giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan tăng 57 tỷ, doanh thu bất động sản giảm 139 tỷ và giá vốn cung cấp dịch vụ khác giảm 65 tỷ.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 204 tỷ VND do tăng thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư.
- Chi phí tài chính tăng 200 tỷ chủ yếu do phát sinh thêm khoản vay với giá trị khoảng 75 triệu USD trong Quý 4 năm 2023 và chi phí trả cho một đối tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.
- Chi phí bán hàng tăng 60 tỷ chủ yếu do tăng chi phí marketing.
- Thu nhập khác tăng 110 tỷ do các khoản thu nhập liên quan đến phí bảo đảm tài sản và phần phạt chậm trả liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh.