

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại 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) bán niên năm 2025 đã được kiểm toán với Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- 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) 3975 6699
- Email: info@vincom.com.vn Website: <https://vincom.com.vn/>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC bán niên năm 2025 đã được kiểm toán:
 - ☒ 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:
 - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp thuận toàn phần đối với BCTC:
 - ☐ Có ☒ Không
 - Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
 - ☐ Có ☒ Không
 - + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại?
 - ☐ Có ☒ Không
 - Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
 - ☐ Có ☒ Không
 - + 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
 - Văn 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
 - Văn 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 21/08/2025
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 bán niên năm 2025 được kiểm toán

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL



PHẠM THỊ THU HIỀN

Tổng giám đốc



[Handwritten signature]

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 47

ĐẠI
CƠ
T
: I
E
E
I
Đ

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 hợp nhất 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 của Công ty 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



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Chạy máy 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: 0240 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất 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 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT 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		14.764.329	12.312.424
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	5.235.253	2.884.680
1. Tiền	111		4.835.253	2.884.680
2. Các khoản tương đương tiền	112		400.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		127.528	125.918
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	127.528	125.918
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.069.206	2.016.405
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.506.211	1.674.317
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		138.775	94.909
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	924.157	710.589
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(499.937)	(463.410)
IV. Hàng tồn kho	140	9	299.001	295.010
1. Hàng tồn kho	141		299.001	295.010
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.033.341	6.990.411
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	95.879	83.717
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		82.743	51.975
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		721	721
4. Tài sản ngắn hạn khác	155	15	6.853.998	6.853.998

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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		43.477.387	42.913.731
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		19.860	19.258
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	19.860	19.258
II. Tài sản cố định	220		245.029	221.394
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	231.087	202.635
- Nguyên giá	222		520.956	479.991
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(289.869)	(277.356)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	13.942	18.759
- Nguyên giá	228		88.456	88.456
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(74.514)	(69.697)
III. Bất động sản đầu tư	230	13	26.511.710	27.084.397
- Nguyên giá	231		38.401.014	38.354.003
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(11.889.304)	(11.269.606)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.046.399	801.624
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	1.046.399	801.624
V. Tài sản dài hạn khác	260		15.654.389	14.787.058
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	442.206	433.005
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	25	505.849	106.787
3. Tài sản dài hạn khác	268	15	14.689.488	14.197.937
4. Lợi thế thương mại	269	16	16.846	49.329
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		58.241.716	55.226.155

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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		13.782.973	13.303.514
I. Nợ ngắn hạn	310		11.707.371	5.920.740
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	627.024	461.938
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	174.456	184.770
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	1.214.151	1.135.316
4. Phải trả người lao động	314		-	245
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	976.585	1.123.855
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	70.907	32.655
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	4.196.405	968.841
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	4.445.140	2.009.752
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.909	1.812
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		794	1.556
II. Nợ dài hạn	330		2.075.602	7.382.774
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	126.449	126.557
2. Phải trả dài hạn khác	337	22	1.708.602	4.663.323
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	171.637	2.523.103
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	25	68.914	69.791

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		44.458.743	41.922.641
I. Vốn chủ sở hữu	410	26	44.458.743	41.922.641
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		(53.137)	(53.137)
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		23.005.165	20.594.507
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		20.594.507	16.498.727
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước	421b		2.410.658	4.095.780
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		125.806	362
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		58.241.716	55.226.155


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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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	29	4.274.054	4.733.241
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10	29	4.274.054	4.733.241
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	30	1.889.523	2.268.591
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.384.531	2.464.650
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	1.301.768	855.329
6. Chi phí tài chính	22	33	511.299	319.229
- Chi phí lãi vay	23		271.371	206.322
7. Chi phí bán hàng	25	34	108.703	119.987
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	226.006	302.847
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		2.840.291	2.577.916
10. Thu nhập khác	31	35	213.496	121.995
11. Chi phí khác	32		32.769	55.655
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		180.727	66.340
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		3.021.018	2.644.256
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	1.010.300	562.599
15. (Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	36	(399.940)	(22.390)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		2.410.658	2.104.047
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		2.410.658	2.104.047
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	70	37	1.061	926


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 hợp nhất giữa niên độ này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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	3.021.018	2.644.256
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại, tiền thuê đất phân bổ	02	687.211	672.762
Các khoản dự phòng	03	36.623	116.790
Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	56.175	(718)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.301.759)	(859.321)
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và chi phí phát hành	06	299.663	278.705
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	2.798.931	2.852.474
Thay đổi các khoản phải thu	09	(160.093)	(5.961.085)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(3.991)	411.363
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	648.714	3.084.520
Thay đổi chi phí trả trước	12	(25.597)	(8.871)
Tiền lãi vay đã trả	14	(243.304)	(215.393)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.076.603)	(1.272.727)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(762)	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	1.937.295	(1.109.719)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(423.791)	(859.941)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	301	7.701
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(6.888)	(2.908.222)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	5.879	1.515.560
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(352)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	849.010	268.047
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	424.511	(1.977.207)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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 trả nợ gốc vay	34	-	(700)
2. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(11.233)	(10.698)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>(11.233)</i>	<i>(11.398)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	2.350.573	(3.098.324)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	2.884.680	4.101.549
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	5.235.253	1.003.225


 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

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 hợp nhất giữa niên độ

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con của Công ty.

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

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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025. Việc kiểm soát này 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty và các công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh, trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một hoặc nhiều đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển, 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 Nhóm 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 hợp nhất 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.

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Nhóm Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Nhóm 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:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc và thiết bị	03 - 15
Thiết bị văn phòng	03 - 15
Tài sản khác	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 hợp nhất giữa niên độ.

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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

Thuê tài sản

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

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

Nhóm 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. 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.

Nhóm Công ty là bên đi thuê

Nhóm Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Nhóm Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Nhóm Công ty. Tuy nhiên, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản thuê sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời hạn thuê hoặc thời gian sử dụng hữu ích của tài sản đó.

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc, quyền sử dụng đất và máy móc thiết bị do Nhóm Công ty kiểm soát 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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.

Nhóm Công ty cũng tham gia góp vốn để hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển các 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 hợp nhất giữa niên độ. Kể từ thời điểm Nhóm Công ty có quyền kiểm soát đối với hoạt động kinh doanh của

các TTTM khi nhận bàn giao tài sản để vận hành và khai thác theo các thỏa thuận hợp tác đầu tư, các TTTM được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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 Nhóm Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao, tiền thuê mặt bằng và các khoản chi phí trả trước khác.

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

Tiền thuê mặt bằng phản ánh các khoản tiền thuê trả trước cho nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Nhóm 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

Nhóm 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.

Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để thuê hạ tầng, mua 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 hợp nhất giữa niên độ.

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. Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

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

Lãi tiền gửi

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

Lãi từ các khoản đầu tư

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu ("EPS") được tính cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông phổ thông của Nhóm Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ.

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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ.

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 hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Nhóm 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	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.832.608	2.884.567
Tiền đang chuyển	2.645	113
Các khoản tương đương tiền (i)	400.000	-
	5.235.253	2.884.680

- (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. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND		Triệu VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	127.528	127.528	125.918	125.918
	127.528	127.528	125.918	125.918

- (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 4,50%/năm đến 6,45%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,3%/năm đến 6,2%/năm).

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	1.288.369	1.462.412
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	195.587	195.585
Phải thu khác	22.255	16.320
	1.506.211	1.674.317
Trong đó: Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	213.809	482.982

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay các bên liên quan	331.839	370.631
Phải thu về hợp tác đầu tư	158.623	132.489
Phải thu về hoàn cọc	125.444	-
Phải thu các khoản chi hộ	44.770	39.082
Phải thu ngắn hạn khác	263.481	168.387
	924.157	710.589
Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	685.175	599.211
b. Dài hạn		
Phải thu dài hạn khác	19.860	19.258
	19.860	19.258

8. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND		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	276.532	-	276.532	-
Khách hàng khác	756.259	532.854	332.603	145.725
	1.032.791	532.854	609.135	145.725
Số trích lập dự phòng		499.937		463.410

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. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND		Triệu VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	7.577	-	11.868	-
Thành phẩm bất động sản (i)	291.424	-	283.142	-
	299.001	-	295.010	-

(i) Thành phẩm bất động sản chủ yếu bao gồm các nhà liền kề, nhà phố thương mại để bán tại các dự án Đông Hà - Quảng Trị, Điện Biên và một số dự án khác do Nhóm Công ty làm chủ đầu tư.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	22.507	28.471
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	73.372	55.246
	95.879	83.717
b. Dài hạn		
Chi phí thuê mặt bằng trả trước	296.185	302.375
Chi phí sửa chữa lớn	111.694	97.876
Chi phí trả trước dài hạn khác	34.327	32.754
	442.206	433.005
Trong đó: Chi phí trả trước dài hạn với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	296.185	302.375

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị, văn phòng	Tài sản khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	115.231	314.336	27.499	22.925	479.991
Tăng trong kỳ	-	43.788	-	-	43.788
Thanh lý, nhượng bán	(2.130)	(693)	-	-	(2.823)
Số dư cuối kỳ	113.101	357.431	27.499	22.925	520.956
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	32.224	205.334	22.797	17.001	277.356
Khấu hao trong kỳ	1.826	11.282	1.228	1.000	15.336
Thanh lý, nhượng bán	(2.130)	(693)	-	-	(2.823)
Số dư cuối kỳ	31.920	215.923	24.025	18.001	289.869
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	83.007	109.002	4.702	5.924	202.635
Tại ngày cuối kỳ	81.181	141.508	3.474	4.924	231.087

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 110.894 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 110.334 triệu VND).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một số tài sản cố định hữu hình của Nhóm Công ty sử dụng để:

- Thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay và trái phiếu của Công ty (chi tiết tại Thuyết minh số 23) với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 7.852 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 8.790 triệu VND); và
- Thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của các bên liên quan với giá trị còn lại tại 30 tháng 6 năm 2025 là 69.880 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 69.064 triệu VND).

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu kỳ	88.456	88.456
Số dư cuối kỳ	88.456	88.456
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu kỳ	69.697	69.697
Khấu hao trong kỳ	4.817	4.817
Số dư cuối kỳ	74.514	74.514
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu kỳ	18.759	18.759
Tại ngày cuối kỳ	13.942	13.942

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 54.964 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 53.500 triệu VND).

13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	Máy móc, thiết bị	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	31.334.614	7.019.389	38.354.003
Xây dựng cơ bản hoàn thành	50.299	347	50.646
Thanh lý, nhượng bán	-	(592)	(592)
Điều chỉnh do quyết toán	27.885	(30.928)	(3.043)
Số dư cuối kỳ	31.412.798	6.988.216	38.401.014
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	6.634.817	4.634.789	11.269.606
Trích khấu hao trong kỳ	393.038	241.537	634.575
Thanh lý, nhượng bán	-	(282)	(282)
Điều chỉnh khác	(1.112)	(13.483)	(14.595)
Số dư cuối kỳ	7.026.743	4.862.561	11.889.304
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	24.699.797	2.384.600	27.084.397
Tại ngày cuối kỳ	24.386.055	2.125.655	26.511.710

Bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm tài sản của các trung tâm thương mại do Nhóm 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.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một số tài sản là bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty sử dụng để:

- Thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty (chi tiết tại *Thuyết minh số 23*) với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 1.461.344 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.464.542 triệu VND); và

- Thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của các bên liên quan và bên thứ ba với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 8.210.354 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 6.012.015 triệu VND).

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Dự án Khách sạn Bắc Ninh	802.262	411.937
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Dự án Vincom Plaza Đông Hà Quảng Trị	27.428	68.931
Các dự án khác	81.059	185.106
	1.046.399	801.624

Trong kỳ, chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị là 21.072 triệu VND (kỳ trước: 15.119 triệu VND).

15. 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 (Thuyết minh số 39) (i)	5.479.698	5.479.698
Đặt cọc cho bên thứ ba cho mục đích kinh doanh (i)	1.374.300	1.374.300
	6.853.998	6.853.998
b. Dài hạn		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 39) (ii)	13.217.072	14.197.937
Đặt cọc cho bên thứ ba cho mục đích đầu tư ((ii)	1.472.416	-
	14.689.488	14.197.937

(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 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.

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	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
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	33.000	210.288	482.549	725.837
Số dư cuối kỳ	33.000	210.288	482.549	725.837
PHÂN BỐ LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	33.000	201.932	441.576	676.508
Phân bổ trong kỳ	-	8.356	24.127	32.483
Số dư cuối kỳ	33.000	210.288	465.703	708.991
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	-	8.356	40.973	49.329
Tại ngày cuối kỳ	-	-	16.846	16.846

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Triệu VND	Giá trị	Triệu VND
		Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán là bên thứ ba	288.853	288.853	160.103	160.103
Phải trả cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	338.171	338.171	301.835	301.835
	627.024	627.024	461.938	461.938

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	94.616	137.105
Trả trước từ khách thuê cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	55.219	25.308
Trả trước từ người mua khác	24.621	22.357
	174.456	184.770

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Thuế giá trị gia tăng	56.455	309.214	162.015	203.654
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.062.305	1.010.300	1.076.603	996.002
Thuế thu nhập cá nhân	6.652	43.165	42.408	7.409
Các loại thuế khác	9.904	11.102	13.920	7.086
	1.135.316	1.373.781	1.294.946	1.214.151

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí xây dựng trích trước	190.258	286.803
Tiền thuê đất trích trước	176.147	125.995
Chi phí bán hàng trích trước	51.693	42.830
Chi phí lãi vay phải trả	141.406	149.062
Chi phí phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	68.090	57.152
Các khoản chi phí phải trả khác	348.991	462.013
	976.585	1.123.855
Trong đó: Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	64.595	55.373

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu tiền thuê mặt bằng và các dịch vụ liên quan	61.265	22.596
Doanh thu dịch vụ quản lý	9.642	10.059
	70.907	32.655
b. Dài hạn		
Doanh thu tiền thuê mặt bằng và các dịch vụ liên quan	90.647	85.993
Doanh thu dịch vụ quản lý	35.802	40.564
	126.449	126.557
Trong đó: Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	46.422	47.874

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	3.300.000	-
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	489.292	579.088
Nhận đặt cọc từ khách hàng mua bất động sản	195.239	197.102
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	128.031	126.457
Nhận đặt cọc thi công mặt bằng	51.109	50.106
Phải trả khác	32.734	16.088
	4.196.405	968.841
Trong đó: Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	30.395	47.232
b. Dài hạn		
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	639.240	3.681.342
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	1.030.774	943.680
Phải trả khác	38.588	38.301
	1.708.602	4.663.323
Trong đó: Phải trả dài hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	653.016	415.349
(i) Bao gồm khoản tiền nhận từ các đối tác theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh trung tâm thương mại và khách sạn.		



23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả	1.988.427	1.988.427	8.458	-	1.996.885	1.996.885
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (Chi tiết tại thuyết minh số 24)	21.325	21.325	11.784	11.233	21.876	21.876
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	2.426.379	-	2.426.379	2.426.379
	2.009.752	2.009.752	2.446.621	11.233	4.445.140	4.445.140

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	(i)	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 9,38%/năm đến 9,78%/năm	(i)
		1.996.885			
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)
		4.423.264			

- (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.

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Triệu VND	Tăng	Giảm	Giá trị	Triệu VND
		Số có khả năng trả nợ				Số có khả năng trả nợ
Khoản vay hợp vốn dài hạn (Chi tiết tại Thuyết minh số 23)	2.350.770	2.350.770	75.609	-	2.426.379	2.426.379
Nợ thuê tài chính dài hạn với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	193.658	193.658	11.088	11.233	193.513	193.513
	2.544.428	2.544.428	86.697	11.233	2.619.892	2.619.892

Trong đó:

- Số phải trả trong vòng 12 tháng	21.325	2.448.255
- Số phải trả sau 12 tháng	2.523.103	171.637

Chi tiết các khoản nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

STT	Bên cho thuê tài chính	Số tiền Triệu VND	Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất
1	Thuê tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	193.513	Nợ gốc và lãi được trả hàng quý, kết thúc thời hạn thuê vào tháng 3 năm 2045.	Từ 8,58%/năm đến 14,02%/năm
		193.513		

25. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI, THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	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	505.849	106.787
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	505.849	106.787
b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	68.914	69.791
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	68.914	69.791

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu trong kỳ:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Cho kỳ hoạt động sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024							
Số dư đầu kỳ trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	16.475.788	23.293	37.826.853
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	2.104.047	-	2.104.047
Mua thêm lợi ích từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	538	(890)	(352)
Thay đổi khác	-	-	-	-	22.401	(22.401)	-
Số dư cuối kỳ trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	18.602.774	2	39.930.548
Cho kỳ hoạt động sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025							
Số dư đầu kỳ này	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	20.594.507	362	41.922.641
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	2.410.658	-	2.410.658
Cổ đông không kiểm soát góp vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	125.444	125.444
Số dư cuối kỳ này	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	23.005.165	125.806	44.458.743

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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>2.328.818.410</i>	<i>2.328.818.410</i>
Số lượng cổ phiếu quỹ	56.500.000	56.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.272.318.410	2.272.318.410
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>2.272.318.410</i>	<i>2.272.318.410</i>

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

27. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngoại tệ các loại		
Đô la Mỹ (USD)	20.558,38	20.558,38

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Bảng cân đối toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Chỉ tiêu	Kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tài sản bộ phận	7.404.607	44.279.382	162.418	51.846.407
Tài sản không phân bổ				6.395.309
Tổng tài sản				58.241.716
Nợ phải trả bộ phận	4.567.605	3.057.205	104.123	7.728.933
Nợ phải trả không phân bổ				6.054.040
Tổng nợ phải trả				13.782.973

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

Chỉ tiêu	Kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tài sản bộ phận	7.404.480	44.043.592	175.201	51.623.273
Tài sản không phân bổ				3.602.882
Tổng tài sản				55.226.155
Nợ phải trả bộ phận	4.514.160	2.802.057	93.187	7.409.404
Nợ phải trả không phân bổ				5.894.110
Tổng nợ phải trả				13.303.514

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025:

Chỉ tiêu	Kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	60.491	4.093.990	119.573	4.274.054
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	16.676	1.772.266	100.581	1.889.523
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	43.815	2.321.724	18.992	2.384.531
Chi phí bán hàng				108.703
Chi phí quản lý doanh nghiệp				226.006
Doanh thu hoạt động tài chính				1.301.768
Chi phí tài chính				511.299
Lợi nhuận khác				180.727
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				3.021.018
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				610.360
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				2.410.658

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024:

Chỉ tiêu	Kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	743.635	3.867.288	122.318	4.733.241
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	489.527	1.667.017	112.047	2.268.591
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	254.108	2.200.271	10.271	2.464.650
Chi phí bán hàng				119.987
Chi phí quản lý doanh nghiệp				302.847
Doanh thu hoạt động tài chính				855.329
Chi phí tài chính				319.229
Lợi nhuận khác				66.340
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				2.644.256
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				540.209
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				2.104.047

Bộ phận theo khu vực địa lý

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.

29. DOANH THU

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	4.093.990	3.867.288
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	60.491	743.635
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	119.573	122.318
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.274.054	4.733.241
Doanh thu thuần	4.274.054	4.733.241
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	405.661	488.340

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.772.266	1.667.017
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	16.676	489.527
Giá vốn cung cấp các dịch vụ khác	100.581	112.047
Tổng giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	1.889.523	2.268.591

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	24.957	50.455
Chi phí nhân công	270.913	277.652
Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	687.211	672.762
Lợi thế thương mại và tiền thuê đất phân bổ		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.006.788	929.568
Các khoản dự phòng	39.327	116.790
Chi phí khác	203.318	205.127
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	2.232.514	2.252.354

32. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền gửi, cho vay và lãi từ các hoạt động hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.301.768	854.611
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	718
Tổng doanh thu tài chính	1.301.768	855.329
Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	1.061.891	792.768

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành liên quan	299.663	278.704
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	56.175	-
Chi phí tài chính khác	155.461	40.525
	511.299	319.229

34. 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 phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân viên	23.964	15.700
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	25.731	26.247
Chi phí quảng cáo	54.471	72.741
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.515	3.285
Chi phí bán hàng khác	2.022	2.014
	108.703	119.987
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân viên quản lý	59.484	65.569
Chi phí khấu hao và hao mòn	35.522	37.551
Chi phí dự phòng	39.327	116.717
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.159	22.726
Phí quản lý	59.790	52.578
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	7.724	7.706
	226.006	302.847

35. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Thu nhập từ phí cho mượn tài sản đảm bảo	161.961	107.038
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	26.232	14.325
Thu nhập khác	25.303	632
	213.496	121.995

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	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 hiện hành	1.010.300	562.599
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(399.940)	(22.390)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	610.360	540.209

Chi tiết thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trong kỳ như sau

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế và hợp nhất kinh doanh	(399.062)	(21.416)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ và hợp nhất kinh doanh	(878)	(974)
Tổng thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(399.940)	(22.390)

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ (Triệu VND)	2.410.658	2.104.047
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (Triệu VND)	2.410.658	2.104.047
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Triệu cổ phiếu)	2.272	2.272
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	1.061	926

38. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Công ty ký kết các hợp đồng cho thuê và đi thuê để phục vụ cho mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh tại các địa phương mà Công ty có cơ sở sản xuất kinh doanh, cụ thể như sau:

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

Nhóm 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Từ 1 năm trở xuống	1.833.079	2.124.997
Trên 1 năm đến 5 năm	4.559.743	4.119.544
Trên 5 năm	3.260.961	3.669.440
	9.653.783	9.913.981

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

Nhóm Công ty là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động. Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai cho các hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Từ 1 năm trở xuống	215.463	222.368
Trên 1 năm đến 5 năm	852.963	873.729
Trên 5 năm	3.899.301	3.851.531
	4.967.727	4.947.628

Cam kết chi tiêu vốn

Nhóm Công ty đã ký các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này ước tính là 286.147 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 601.690 triệu VND).

Cam kết theo hợp đồng hợp tác đầu tư

Như đã trình bày tại Thuyết minh 15, Nhóm Công ty đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án với các công ty 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 Nhóm Công ty và các đối tác đầu tư, Nhóm Công ty có các cam kết sau:

Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại

Nhóm 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. Nhóm 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, Nhóm 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 Nhóm Công ty, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần trung tâm thương mại cho Nhóm Công ty. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Nhóm công ty ước tính sẽ còn phải thanh toán 282.421 triệu VND cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận đó (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 282.421 triệu VND).

Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê căn hộ

Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail - Công ty con của Công ty đã ký kết các thỏa thuận để cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê căn hộ cho khách hàng mua căn hộ tại Dự án Vinpearl Riverfront Condotel Đà Nẵng. Theo đó, trong vòng 5 năm đầu tiên kể từ ngày căn hộ được bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư đảm bảo phần thu nhập lớn hơn giữa thu nhập cam kết theo tỷ lệ phần trăm nhất định tính trên giá bán và 85% tính trên phần lợi nhuận thuần hàng năm từ hoạt động quản lý cho thuê các bất động sản này.

THH
★
11

39. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	(*)
Công ty Cổ phần Vinhomes	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	(**)
Công ty Cổ phần Vinpearl	(**)
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	(**)
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	(**)
Công ty Cổ phần Vinschool	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	(**)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	(**)
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	(**)
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	(**)
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	(**)
Công ty VinFast Auto Ltd.	(**)
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	(**)
Công ty Cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	(**)
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	(**)

(*) 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 bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Vinhomes	132.508	183.447
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	102.364	145.414
Công ty Cổ phần Vinpearl	93.587	51.544
Công ty Cổ phần Vinschool	36.451	34.854
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	826	26.482
Các bên liên quan khác	39.925	46.599
	405.661	488.340
Mua hàng hóa và dịch vụ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	67.679	51.742
Công ty Cổ phần Vinpearl	64.553	30.401
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	17.545	16.710
Công ty Cổ phần Vinhomes	16.031	19.435
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	9.683	18.556
Các bên liên quan khác	33.586	9.805
	209.077	146.649
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	363.494
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	-	260.000
	-	623.494
Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty Cổ phần Vinpearl	257.899	35.749
	257.899	35.749
Nhận góp vốn bằng tài sản		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	125.444	-
	125.444	-

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
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
Lãi cho vay, lãi đặt cọc phải thu		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	847.389	460.538
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	110.861	81.556
Công ty Cổ phần Vinhomes	103.641	55.722
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	-	113.868
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	-	56.528
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	-	17.655
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	6.901
	1.061.891	792.768
Lãi nhận đặt cọc		
Công ty Cổ phần Vinpearl	206.330	8.192
	206.330	8.192
Tiền chi đầu tư ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	1.335.613
	-	1.335.613
Cho vay		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	-	2.500.000
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	-	550.000
	-	3.050.000
Thu hồi khoản cho vay		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	-	600.000
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	-	100.000
	-	700.000
Thu nhập khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes	97.937	75.762
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	32.931	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	15.684	-
Công ty VinFast Auto Ltd.	-	31.227
Các bên liên quan khác	8.926	40
	155.478	107.029

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 ngắn hạn của khách hàng		
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	101.840	140.344
Công ty Cổ phần Vinhomes	78.762	243.394
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	2.366	60.873
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	866	3.939
Công ty Cổ phần Vinpearl	-	12.675
Các bên liên quan khác	29.975	21.757
	213.809	482.982
Phải thu ngắn hạn khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	307.754	199.219
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	130.219	130.340
Công ty Cổ phần Vinhomes	118.699	101.984
Công ty Cổ phần Vinpearl	67.713	75.023
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	60.373	58.031
Công ty cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	-	33.615
Các bên liên quan khác	417	999
	685.175	599.211
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	10.264.072	9.772.522
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	1.863.000	1.863.000
Công ty Cổ phần Vinhomes	1.090.000	1.090.000
Công ty cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	-	1.472.415
	13.217.072	14.197.937
Chi phí trả trước dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	202.054	207.158
Công ty Cổ phần Vinpearl	94.131	95.217
	296.185	302.375
Phải trả người bán ngắn hạn		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	87.559	66.833
Công ty Cổ phần Vinhomes	77.507	92.612
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	71.189	71.189
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	49.689	47.290
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	16.285	18.411
Công ty Cổ phần Vinpearl	28.608	3.478
Các bên liên quan khác	7.334	2.022
	338.171	301.835
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes	22.103	21.814
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	6.568	22.680
Các bên liên quan khác	1.724	2.738
	30.395	47.232
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinpearl	642.234	384.105
Công ty Cổ phần Vinschool	5.242	5.242
Các bên liên quan khác	5.540	5.005
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	-	20.997
	653.016	415.349

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Vinpearl	63.470	45.200
Các bên liên quan khác	1.125	10.173
	64.595	55.373
Doanh thu chưa thực hiện		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	16.677	17.769
Công ty Cổ phần Vinpearl	29.745	30.105
	46.422	47.874
Nợ thuê tài chính		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	193.513	193.658
	193.513	193.658

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

	Thù Lao (*)	
	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
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 Triệu VND	Kỳ trước 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	-

40. 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.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất 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

