

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

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III, Thông tư 96/2020/TT-BTC, ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 1/1/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Vincom Retail xin được giải trình các trường hợp sau:

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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

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

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



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

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

Trân trọng./.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH



PHẠM THỊ NGỌC HÀ

