

Số: 33./2025/CV-VCR

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

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

Mã chứng khoán: VRE

Địa chỉ trụ sở chính: 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: (84 24) 39756699

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

Loại thông tin công bố: ☐ 24 giờ ☐ bất thường ☐ theo yêu cầu ☒ định kỳNội dung thông tin công bố: **Báo cáo tài chính quý 1 năm 2025**Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <http://ir.vincom.com.vn> vào ngày 28./04/2025.

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

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY



Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý I năm 2025



MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 - 41
Phụ lục – Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	42

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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho Quý I năm 2025.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 03 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.



Trưởng Ban Giám đốc

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 04 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại 31/03/2025	Tại 31/12/2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		12.922.667	12.312.424
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	2.916.158	2.884.680
111	1. Tiền		2.916.158	2.884.680
120	II. Đầu tư ngắn hạn		126.098	125.918
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	126.098	125.918
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.586.953	2.016.405
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.558.111	1.674.317
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	126.236	94.909
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.376.793	710.589
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(474.187)	(463.410)
140	IV. Hàng tồn kho	8	273.913	295.010
141	1. Hàng tồn kho		273.913	295.010
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.019.545	6.990.411
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	104.786	83.717
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		60.040	51.975
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		721	721
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	6.853.998	6.853.998
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		43.024.139	42.913.731
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		18.479	19.258
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	18.479	19.258
220	II. Tài sản cố định		211.756	221.394
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	195.449	202.635
222	Nguyên giá		480.341	479.991
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(284.892)	(277.356)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	16.307	18.759
228	Nguyên giá		88.456	88.456
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(72.149)	(69.697)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	26.809.898	27.084.397
231	1. Nguyên giá		38.398.387	38.354.003
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(11.588.489)	(11.269.606)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		825.595	801.624
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	825.595	801.624
260	V. Tài sản dài hạn khác		15.158.411	14.787.058
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	437.469	433.005
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		490.997	106.787
268	3. Tài sản dài hạn khác	10	14.197.937	14.197.937
269	4. Lợi thế thương mại	15	32.008	49.329
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		55.946.806	55.226.155

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại 31/03/2025	Tại 31/12/2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		12.846.767	13.303.514
310	I. Nợ ngắn hạn		8.587.849	5.920.740
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	452.184	461.938
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	156.067	184.770
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	745.044	1.135.316
314	4. Phải trả người lao động		2.731	245
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	948.770	1.123.855
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	92.133	32.655
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	4.173.885	968.841
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	22.1	2.014.332	2.009.752
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.909	1.812
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		794	1.556
330	II. Nợ dài hạn		4.258.918	7.382.774
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	130.198	126.557
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	1.510.158	4.663.323
338	3. Vay và nợ dài hạn	22.2	2.549.207	2.523.103
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		69.355	69.791
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		43.100.039	41.922.641
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	43.100.039	41.922.641
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		21.771.905	20.594.507
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		20.594.507	16.498.727
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.177.398	4.095.780
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		362	362
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		55.946.806	55.226.155


Nguyễn Thị Giang
Người lập


Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng




Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 04 năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	2.131.424	2.254.643
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	2.131.424	2.254.643
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(929.204)	(999.419)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.202.220	1.255.224
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	625.043	435.156
22	7. Chi phí tài chính	26	(242.622)	(140.458)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(148.520)	(140.458)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(67.388)	(64.030)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(105.291)	(143.241)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.411.962	1.342.651
31	11. Thu nhập khác		92.924	58.093
32	12. Chi phí khác		(28.887)	(33.313)
40	13. Lãi từ hoạt động khác		64.037	24.780
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.475.999	1.367.431
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(683.247)	(299.915)
52	16. (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28	384.646	15.060
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.177.398	1.082.576
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.177.398	1.082.576
62	19. Lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông không kiểm soát		-	-


Nguyễn Thị Giang
Người lập


Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng


Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý I năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	Lợi nhuận trước thuế	1.475.999	1.367.431
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
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)	346.476	331.835
03	Các khoản dự phòng	10.874	52.426
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(624.898)	(439.256)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành	148.520	140.458
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	1.373.771	1.452.894
09	Thay đổi các khoản phải thu	(17.215)	(9.095)
10	Thay đổi hàng tồn kho	21.097	129.151
11	Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(1.692)	154.458
12	Thay đổi chi phí trả trước	(27.775)	(15.847)
14	Tiền lãi vay đã trả	(119.196)	(109.539)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(1.076.603)	(61.039)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	152.387	1.540.983
	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	(169.202)	(464.369)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	179	7.674
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(3.408.879)	(2.908.222)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	3.408.879	612.050
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	53.463	37.435
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	(115.560)	(2.715.784)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024
35	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	(5.349)	(5.349)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(5.349)	(5.349)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm	31.478	(1.180.150)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	2.884.680	4.101.549
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	2.916.158	2.921.399


Nguyễn Thị Giang
Người lập


Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng




Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 04 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý I năm 2025

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 03 năm 2025 là 2.434 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.480 nhân viên).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2025, 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

- (i) Ngày 24 tháng 3 năm 2025, Công ty đã hoàn thành góp vốn điều lệ vào Công ty TNHH Bất động sản NCT ("NCT") thông qua việc góp vốn bổ sung bằng các tài sản liên quan và nâng tỷ lệ sở hữu và biểu quyết tại NCT lên thành 99,99%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

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 I năm 2025 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 03 năm 2025.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

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 thuê hoàn lại được ghi nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

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 giảm sút 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

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 hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn 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 hoãn 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

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

	<u>Tại 31/03/2025</u>	<u>Tại 31/12/2024</u>
Tiền gửi ngân hàng	2.916.097	2.884.567
Tiền đang chuyển	61	113
TỔNG CỘNG	2.916.158	2.884.680

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý I năm 2025

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2025	Tại 31/12/2024
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	126.098	125.918
TỔNG CỘNG	126.098	125.918

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 4,5%/năm đến 6,25%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,3%/năm đến 6,2%/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

	Tại 31/03/2025	Tại 31/12/2024
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	1.359.133	1.462.412
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	197.060	195.585
Phải thu khác	1.918	16.320
TỔNG CỘNG	1.558.111	1.674.317
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	<i>1.244.960</i>	<i>1.195.427</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>313.151</i>	<i>478.890</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(474.187)	(463.410)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2025	Tại 31/12/2024
Trả trước cho người bán	125.741	76.719
Trả trước cho các bên liên quan	495	1.248
TỔNG CỘNG	126.236	94.909

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

7. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Tại 31/03/2025	Tại 31/12/2024
Ngắn hạn:		
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc	942.211	370.631
Phải thu về hợp tác đầu tư	137.443	132.489
Phải thu các khoản chi hộ	48.657	39.082
Phải thu ngắn hạn khác	248.482	168.387
TỔNG CỘNG	1.376.793	710.589
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	168.283	111.378
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 29)	1.208.510	599.211
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-
Dài hạn:		
Phải thu dài hạn khác	18.479	19.258
TỔNG CỘNG	18.479	19.258

8. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: Triệu VND			
	Tại 31/03/2025		Tại 31/12/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Thành phẩm bất động sản (i)	265.275	-	283.142	-
Hàng tồn kho khác	8.638	-	11.868	-
TỔNG CỘNG	273.913	-	295.010	-

- (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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2025	Tại 31/12/2024
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	23.942	28.471
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	80.844	55.246
TỔNG CỘNG	104.786	83.717
Dài hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	265.019	302.375
Chi phí sửa chữa lớn	110.068	97.876
Công cụ, dụng cụ	24.254	25.120
Chi phí trả trước dài hạn khác	38.128	7.634
TỔNG CỘNG	437.469	433.005

10. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2025	Tại 31/12/2024
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Thuyết minh số 29)	5.479.698	5.479.698
Đặt cọc cho bên khác cho mục đích kinh doanh (i)	1.374.300	1.374.300
TỔNG CỘNG	6.853.998	6.853.998
Dài hạn:		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 29) (ii)	12.725.522	14.197.937
Đặt cọc cho bên thứ ba cho mục đích đầu tư (iii)	1.472.415	-
TỔNG CỘNG	14.197.937	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 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.
- (iii) Số dư cuối kỳ là các khoản đặt cọc cho một đối tác 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	115.231	314.336	27.499	22.925	479.991
- Tăng trong kỳ	-	350	-	-	350
Số cuối năm	115.231	314.686	27.499	22.925	480.341
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	32.224	205.335	22.797	17.001	277.356
- Khấu hao trong kỳ	914	5.500	625	497	7.536
Số cuối năm	33.138	210.835	23.422	17.498	284.892
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	83.007	109.001	4.702	5.924	202.635
Số cuối năm	82.093	103.851	4.077	5.427	195.449

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Số đầu năm

88.456

Số cuối năm

88.456

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm

69.697

- Hao mòn trong kỳ

2.452

Số cuối năm

72.149

Giá trị còn lại:

Số đầu năm

18.759

Số cuối năm

16.307

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

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	31.334.614		7.019.389	38.354.003
- Mua mới	-		347	347
- Thanh lý	-		(607)	(607)
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	(5.919)		41.446	35.527
- Khác	39.386		(30.269)	9.117
Số cuối năm	31.368.081		7.030.306	38.398.387
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	6.634.817		4.634.789	11.269.606
- Khấu hao trong kỳ	196.420		122.748	319.168
- Thanh lý	-		(285)	(285)
Số cuối năm	6.831.237		4.757.252	11.588.489
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	24.699.797		2.384.600	27.084.397
Số cuối năm	24.536.844		2.273.054	26.809.898

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2025	Tại 31/12/2024
Dự án Khách sạn Bắc Ninh	514.644	411.937
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Dự án Vincom Plaza Đồng Hà Quảng Trị	24.076	68.931
Các dự án khác	151.225	185.106
TỔNG CỘNG	825.595	801.624

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	482.548	725.836
Số cuối năm	33.000	210.288	482.548	725.836
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu năm	33.000	201.932	441.575	676.507
Phân bổ trong năm	-	5.257	12.064	17.321
Số cuối năm	33.000	207.189	453.639	693.828
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	-	8.356	40.973	49.329
Số cuối năm	-	3.099	28.909	32.008

(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 31/03/2025	Tại 31/12/2024
Phải trả cho người bán	203.090	160.102
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	249.094	301.836
TỔNG CỘNG	452.184	461.938

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2025	Tại 31/12/2024
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	104.936	137.105
Trả trước từ khách thuê cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	31.861	25.308
Trả trước từ người mua khác	19.270	22.357
TỔNG CỘNG	156.067	184.770

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2025	Tại 31/12/2024
Phải nộp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	668.950	1.062.306
Thuế giá trị gia tăng	60.373	56.455
Thuế thu nhập cá nhân	12.539	6.652
Thuế và các khoản phải nộp khác	3.182	9.903
TỔNG CỘNG	745.044	1.135.316

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2025	Tại 31/12/2024
Chi phí xây dựng trích trước	224.629	286.803
Chi phí lãi vay phải trả	127.306	149.062
Chi phí bán hàng phải trả	46.832	42.830
Các khoản chi phí phải trả khác	550.003	645.160
TỔNG CỘNG	948.770	1.123.855
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>888.069</i>	<i>1.068.482</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan</i>	<i>60.701</i>	<i>55.373</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2025	Tại 31/12/2024
Ngắn hạn:		
Phải trả về đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.300.000	-
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng mua bất động sản	196.712	197.102
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	483.081	579.088
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	126.862	126.457
Đặt cọc thi công mặt bằng	51.104	50.106
Phải trả khác	16.127	16.089
TỔNG CỘNG	4.173.885	968.841
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>4.150.399</i>	<i>921.608</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>23.486</i>	<i>47.233</i>
Dài hạn:		
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	1.504.007	1.522.768
<i>Trừ: Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Trình bày ở Ngắn hạn)</i>	<i>(483.081)</i>	<i>(579.088)</i>
Phải trả về đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	450.910	3.681.342
Đặt cọc khác	38.322	38.301
TỔNG CỘNG	1.510.158	4.663.323
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>1.046.076</i>	<i>4.247.974</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>464.082</i>	<i>415.349</i>

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2025	Tại 31/12/2024
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	92.133	32.655
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	130.198	126.557
TỔNG CỘNG	222.331	159.212
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>2.928</i>	<i>47.874</i>
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên khác</i>	<i>219.403</i>	<i>111.338</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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

22. VAY VÀ NỢ

22.1 Vay và nợ ngắn hạn

		Đơn vị tính: Triệu VND			
	Thuyết minh	Tại 31/03/2025		Tại 31/12/2024	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả	(i)	1.992.456	1.992.456	1.988.427	-
Nợ dài hạn đến hạn trả khác từ bên liên quan	29	21.875	21.875	21.325	19.887
TỔNG CỘNG		2.014.332	2.014.332	2.009.752	19.887

22.2 Vay và nợ dài hạn

		Đơn vị tính: Triệu VND			
	Thuyết minh	Tại 31/03/2025		Tại 31/12/2024	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Khoản vay hợp vốn dài hạn	(ii)	2.377.234	2.377.234	2.350.770	2.350.770
Nợ dài hạn khác từ bên liên quan	29	171.974	171.974	172.332	172.332
TỔNG CỘNG		2.549.207	2.549.207	2.523.103	2.523.103

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

(i) Bao gồm:

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Tại 31/03/2025 (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	1.992.456	Tháng 8 năm 2025	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ là 9,375%/năm	
TỔNG CỘNG	1.992.456			

(*) 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 I năm 2025

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

(ii) Bao gồm:

<i>Bên cho vay/thu xếp tín dụng</i>	<i>Tại 31/03/2025 (Triệu VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Deutsche Bank AG, Singapore Branch	1.892.154	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 kỳ là 10,35%/năm	(**)

TỔNG CỘNG **2.377.234**

(**) 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 I năm 2025

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
Cho kỳ hoạt động ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024							
Số đầu năm	23.288.184	46.983	(1.954.258)	16.475.788	(53.137)	23.293	33.424.690
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.082.577	-	-	1.024.011
- Biến động khác	-	-	-	22.938	-	(23.291)	(353)
Số cuối năm	23.288.184	46.983	(1.954.258)	17.581.303	(53.137)	2	38.909.077
Cho kỳ hoạt động ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025							
Số đầu năm	23.288.184	46.983	(1.954.258)	20.594.507	(53.137)	362	41.922.641
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.177.398	-	-	1.177.398
Số cuối năm	23.288.184	46.983	(1.954.258)	21.771.905	(53.137)	362	43.100.039

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Cổ phiếu

	Tại 31/03/2025		Tại 31/12/2024	
	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 2024: 10.000VND/cổ phiếu).

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
Tổng doanh thu	2.131.424	2.254.643
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	2.025.957	1.927.526
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	48.183	276.705
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	57.284	50.412
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	2.131.424	2.254.643
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên liên quan	179.625	289.576
Doanh thu đối với các bên khác	1.951.799	1.965.067

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và các khoản đặt cọc	625.043	434.573
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	583
TỔNG CỘNG	625.043	435.156

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

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 I năm 2025	Quý I năm 2024
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 24.1)	2.025.957	1.927.526
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)	851.489	772.116

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	851.489	772.116
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	25.478	178.985
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	52.237	48.318
TỔNG CỘNG	929.204	999.419

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
Chi phí lãi vay	134.428	104.205
Chi phí phát hành	14.092	36.253
Lỗ chênh lệch tỷ giá	16.800	-
Chi phí tài chính khác	77.302	-
TỔNG CỘNG	242.622	140.458

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

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

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
Chi phí bán hàng	67.388	64.030
Chi phí nhân viên	18.888	9.661
Chi phí tư vấn bán hàng, hoa hồng và môi giới	15.911	12.194
Chi phí marketing	30.620	40.230
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.323	1.635
Chi phí khác	646	310
Chi phí quản lý doanh nghiệp	105.291	143.241
Chi phí nhân viên	30.284	35.940
Chi phí khấu hao và hao mòn	18.956	18.779
Chi phí dự phòng	13.576	52.370
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.106	10.801
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.493	2.273
Phí quản lý	29.876	23.078
TỔNG CỘNG	172.679	207.271

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 I năm 2025 là 20% lợi nhuận chịu thuế (Quý I năm 2024: 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	
	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	683.247	299.915
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(384.646)	(15.060)
TỔNG CỘNG	298.601	284.855

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

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:

Bên liên quan

Mối quan hệ

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

Cổ đông
Bên liên quan của cổ đông
Bên liên quan của cổ đông
Bên liên quan của cổ đông
Bên liên quan của cổ đông
Bên liên quan của cổ đông
Bên liên quan của cổ đông
Bên liên quan của cổ đông
Bên liên quan của cổ đông

Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển
Thiên Niên Kỷ
Công ty CP Di chuyển xanh và thông minh GSM
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh
Công ty CP Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang

Bên liên quan của cổ đông
Bên liên quan của cổ đông
Bên liên quan của cổ đông
Bên liên quan của cổ đông
Bên liên quan của cổ đông
Bên liên quan của cổ đông
Bên liên quan của cổ đông
Bên liên quan của cổ đông
Bên liên quan của cổ đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

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

	<i>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</i>
Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM		
Công ty CP Vinhomes	65.212	76.912
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	46.694	68.749
Công ty CP Vinpearl	45.475	22.787
Công ty CP Vinschool	18.682	17.974
Công ty CP Di chuyển xanh và thông minh GSM	3.562	-
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	-	4.270
Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ		
Công ty CP Vinpearl	45.637	10.248
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	27.313	34.829
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	17.545	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	5.435	9.271
Công ty CP Vinhomes	2.853	12.615
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	10.431
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	-	14.665
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	363.494
Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty CP Vinpearl	69.568	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

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>
Lãi vay, lãi đặt cọc phải thu		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	176.936	230.069
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	55.124	40.778
Công ty CP Vinhomes	51.534	27.175
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	-	57.025
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	-	33.843
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	-	4.192
Lãi nhập gốc khoản cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	244.418	-
Thu nhập khác		
Công ty CP Vinhomes	48.698	35.628
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	7.799	-
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	4.438	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

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

Số dư công nợ với các bên liên quan:

Đơn vị tính: Triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tại 31/03/2025</i>	<i>Tại 31/12/2024</i>
<i>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</i>		
Công ty CP Vinhomes	153.883	243.394
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	91.397	140.344
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỷ	3.859	6.990
Công ty CP Di chuyển xanh và thông minh GSM	3.788	2.457
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	40.835	2.457
Các bên liên quan khác	19.389	83.248
	313.151	478.890
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</i>		
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	136.895	129.694
Công ty CP Vinhomes	227.429	108.310
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	616.595	195.242
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	113.155	58.031
Công ty CP Vinpearl	36.398	73.452
Công ty CP Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	-	33.615
Các bên liên quan khác	78.037	867
	1.208.510	599.211
<i>Chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh số 9)</i>		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	204.606	207.158
Công ty CP Vinpearl	94.674	95.217
	299.280	302.375
<i>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)</i>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	4.646.361	4.646.361
Công ty CP Vinhomes	833.337	833.337
	5.479.698	5.479.698

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2025

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 31/03/2025</i>	<i>Tại 31/12/2024</i>
<i>Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 10)</i>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	9.772.522	9.772.522
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	1.863.000
	12.725.522	14.197.937
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16)</i>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	38.438	66.833
Công ty CP Vinpearl	2.744	3.479
Công ty CP Vinhomes	70.261	92.612
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	16.423	18.411
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	47.996	47.290
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	65.277	71.189
Các bên liên quan khác	7.955	2.022
	249.094	301.836
<i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)</i>		
Công ty CP Vinhomes	21.843	21.814
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	-	22.680
Các bên liên quan khác	1.643	2.738
	23.486	47.233
<i>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)</i>		
Công ty CP Vinpearl	453.904	384.105
Công ty CP Vinschool	5.242	5.242
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	169	20.997
Các bên liên quan khác	4.767	5.005
	464.082	415.349
<i>Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 21)</i>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	2.209	17.769
Công ty CP Vinpearl	719	30.104
	2.928	47.874

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2025

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 03 năm 2025 được trình bày như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tại 31/03/2025</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
	<i>Triệu VND</i>	<i>%/năm</i>	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	193.849	Từ 8,58% đến 14,02%	Tháng 3 năm 2045
<i>Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(21.875)</i>		
TỔNG CỘNG	171.974		

(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.

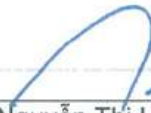
Nợ thuê tài chính từ một bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tại 31/12/2024</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
	<i>Triệu VND</i>	<i>%/năm</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		

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 28 tháng 04 năm 2025

Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC
Quý I năm 2025

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 I năm 2025	Quý I năm 2024	Chênh lệch	%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	625.043	435.156	189.887	44%
22	Chi phí tài chính	242.622	140.458	102.164	73%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	105.291	143.241	(37.950)	-26%
31	Thu nhập khác	92.924	58.093	34.831	60%
32	Chi phí khác	28.887	33.313	(4.426)	-13%
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	683.247	299.915	383.332	128%

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

- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 189 tỷ VND do tăng thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư.
- Chi phí tài chính tăng 102 tỷ chủ yếu do tăng thêm giá trị khoản vay 20 triệu USD trong Quý 3 năm 2024 và chi phí trả cho một đối tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 38 tỷ chủ yếu do giảm chi phí dự phòng.
- Thu nhập khác tăng 34 tỷ do các khoản thu nhập liên quan đến phí bảo đảm tài sản.
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tăng 383 tỷ do thuế TNDN phát sinh từ khoản lãi hoạt động đầu tư vào công ty con.