Công Ty Cổ Phần Vincom Retail
Digitally signed by Công Ty Cổ Phần Vincom Retail
DN: cn=Công Ty Cổ Phần Vincom Retail, email=info@vincom.com.vn
Date: 2026.08.28 17:33:34 +07'00'

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: ..58../2026/CV-VCR

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

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

Mã chứng khoán: **VRE**

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 024 3975 6699

Người thực hiện công bố thông tin: Trần Mai Hoa – Tổng giám đốc

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

Nội dung thông tin công bố: **Báo cáo tài chính bán niên năm 2026 đã được kiểm toán**

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: https://ir.vincom.com.vn/ vào ngày 28./08/2026.

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

Nơi nhận:
- *Như trên*
- *Lưu VP*

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN MAI HOA

Deloitte.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ hoạt động 6 tháng
kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 37

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát trong kỳ và đến ngày phê duyệt báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Trần Lê Phương	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026
	Thành viên	Thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") lần đầu vào ngày 22 tháng 7 năm 2026 và hoạt động theo nhiệm kỳ chung của HĐQT (nhiệm kỳ 2023 – 2028)
Bà Trần Mai Hoa	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026
	Thành viên	
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên	
Ông Nguyễn Thế Anh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 7 năm 2026
Ông Sanjay Vinayak	Thành viên độc lập	
Ông Fong Ming Huang Ernest	Thành viên độc lập	

Ban Giám đốc

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện theo pháp luật	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026
	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026
	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026
Ông Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026
Bà Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính	

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Thành Trung	Trưởng ban
Bà Nguyễn Hoàng Mây	Thành viên
Bà Nguyễn Việt Hà Lan	Thành viên

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL
MSDN: 0105850244

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính
(Theo Giấy Ủy quyền số 32/2026/GUQ-VCR ngày 05 tháng 8 năm 2026)

Ngày 27 tháng 8 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam
Tầng 12, Tòa nhà Diamond Park Plaza
16 Láng Hạ, Phường Giảng Võ
Thành phố Hà Nội
Việt Nam
Điện thoại: +84 24 710 50000
www.deloitte.com/vn

Số: 0198 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Vincom Retail

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vincom Retail (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 37, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Deloitte là tên gọi dùng để chỉ Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), hoặc mạng lưới các hãng thành viên trên toàn cầu, và các đơn vị liên quan của các hãng thành viên (gọi chung là "Tổ chức Deloitte"). DTTL (hay còn gọi là "Deloitte Toàn cầu") và mỗi hãng thành viên cũng như các đơn vị liên quan là các pháp nhân riêng biệt và độc lập về mặt pháp lý, không chịu trách nhiệm hoặc bị ràng buộc lẫn nhau đối với các bên thứ ba. DTTL và mỗi hãng thành viên cũng như các đơn vị liên quan chỉ chịu trách nhiệm cho các hành vi và thiếu sót của riêng mình, không chịu trách nhiệm cho hành vi hoặc thiếu sót của các bên còn lại. DTTL không cung cấp dịch vụ cho khách hàng. Vui lòng truy cập www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.

Deloitte.

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

M.S.D.N: 0100112500-C.T.T.N.H.H. CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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 2026
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**5.376.299**	**2.058.426**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**3.723.969**	**356.865**
1.	Tiền	111		1.774.432	296.865
2.	Các khoản tương đương tiền	112		1.949.537	60.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**24.169**	**23.846**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6	24.169	23.846
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**1.544.548**	**1.561.181**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	284.304	278.053
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.199.251	1.197.951
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	9	147.215	174.958
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	7	(86.222)	(89.781)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**		**8.056**	**8.682**
1.	Hàng tồn kho	141		8.056	8.682
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**75.557**	**107.852**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	14	9.450	11.595
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		65.971	90.283
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		136	5.974

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG 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**		**42.069.513**	**42.088.321**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**1.623**	**561**
1.	Phải thu dài hạn khác	215	9	1.623	561
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**6.208**	**7.847**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	11	3.149	2.512
	- Nguyên giá	*222*		*21.877*	*20.555*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(18.728)*	*(18.043)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	12	3.059	5.335
	- Nguyên giá	*228*		*74.710*	*74.710*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(71.651)*	*(69.375)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**13**	**3.301.898**	**3.394.490**
	- Nguyên giá	*241*		*4.665.722*	*4.666.601*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*242*		*(1.363.824)*	*(1.272.111)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**24.021**	**29.961**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		24.021	29.961
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	**6**	**17.253.734**	**17.253.734**
1.	Đầu tư vào công ty con	261		14.094.162	14.094.162
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		3.159.572	3.159.572
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**21.482.029**	**21.401.728**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	14	102.734	95.032
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	16	17.987	20.767
3.	Tài sản dài hạn khác	274	15	21.361.308	21.285.929
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**47.445.812**	**44.146.747**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: Triệu VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Phân loại lại)
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**10.106.390**	**9.438.450**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**3.551.796**	**2.892.417**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	67.833	259.079
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		25.483	45.537
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	18	2.272.318	-
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	19	242.235	696.056
5.	Phải trả người lao động	315		20.467	34.311
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	360.076	549.479
7.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	21	14.418	14.521
8.	Phải trả ngắn hạn khác	320	22	548.966	479.646
9.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	23	-	813.788
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**6.554.594**	**6.546.033**
1.	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	21	135.483	141.120
2.	Phải trả dài hạn khác	338	22	205.021	196.644
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	24	6.214.090	6.208.269
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**25**	**37.339.422**	**34.708.297**
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	412		46.983	46.983
3.	Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(1.954.258)	(1.954.258)
4.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		5.000	5.000
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		15.953.513	13.322.388
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*11.050.070*	*6.137.043*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	*420b*		*4.903.443*	*7.185.345*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**47.445.812**	**44.146.747**

Nguyễn Thanh Hoài	Nguyễn Thị Lan Hương	Phạm Thị Ngọc Hà
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Giám đốc Tài chính**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Phân loại lại)
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**27**	**986.313**	**1.032.033**
2.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)**	**10**		**986.313**	**1.032.033**
3.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	28	630.682	588.938
4.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**355.631**	**443.095**
5.	**(Lỗ)/Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư**	**21**		**(19)**	**143**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	30	5.290.583	909.219
7.	Chi phí tài chính	23	31	463.528	557.436
	- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*463.528*	*317.507*
8.	Chi phí bán hàng	25	32	20.186	24.001
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	39.623	50.518
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21+(22-23)-(25+26))**	**30**		**5.122.858**	**720.502**
11.	Thu nhập khác	31	33	6.775	1.975.934
12.	Chi phí khác	32		72	6.132
13.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**6.703**	**1.969.802**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**5.129.561**	**2.690.304**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	34	223.338	539.233
16.	Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	16	2.780	(902)
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**4.903.443**	**2.151.973**

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL
MSDN: 0105850244

Nguyễn Thanh Hoài	**Nguyễn Thị Lan Hương**	**Phạm Thị Ngọc Hà**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Giám đốc Tài chính**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***5.129.561***	***2.690.304***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	95.778	116.558
	Các khoản dự phòng	03	(3.559)	13.144
	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(13.040)	56.175
	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(5.277.554)	(2.875.210)
	Chi phí đi vay	06	463.528	345.799
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***394.714***	***346.770***
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	1.062.284	(198.388)
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	626	959
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(148.197)	204.944
	Tăng chi phí chờ phân bổ	12	(5.557)	(5.515)
	Chi phí đi vay đã trả	14	(631.566)	(456.174)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(678.715)	(187.759)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(6.411)***	***(295.163)***
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	(574.496)	(317)
2.	Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21	-	121.578
3.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	29	468
4.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(4.994)
5.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	4.994
6.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.761.770	406.128
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***4.187.303***	***527.857***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	570.000	520.000
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.383.788)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***(813.788)***	***520.000***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**3.367.104**	**752.694**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**356.865**	**98.983**
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	**70**	**3.723.969**	**851.677**

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL
MSDN: 0105850244

Nguyễn Thanh Hoài	**Nguyễn Thị Lan Hương**	**Phạm Thị Ngọc Hà**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Giám đốc Tài chính**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty"), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 2, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 29 ngày 05 tháng 8 năm 2026.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 06 tháng 11 năm 2017 với mã chứng khoán là VRE.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 508 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 489 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động tư vấn quản lý.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 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	Hà Nội	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
2.	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

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được soát xét.

Như trình bày tại Thuyết minh số 03, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025. Theo đó, một số số liệu kỳ trước đã được phân loại theo hướng dẫn tại điều khoản chuyển tiếp của Thông tư 99 và được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

Đơn vị: Triệu VND

Chỉ tiêu	Số đã báo cáo	Phân loại lại	Số sau phân loại lại
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ			
Phải trả người bán ngắn hạn	597.815	(338.736)	259.079
Phải trả người lao động	-	34.311	34.311
Chi phí phải trả ngắn hạn	583.790	(34.311)	549.479
Phải trả ngắn hạn khác	140.910	338.736	479.646
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			
Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	143	143
Thu nhập khác	1.976.077	(143)	1.975.934

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND) với đơn vị làm tròn là Triệu VND, theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 để thu thập các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ.

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"). Thông tư này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200.

Công ty đã áp dụng các thay đổi trong hướng dẫn kế toán quy định tại Thông tư 99 cho kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên cơ sở phi hồi tố. Một số dữ liệu tương ứng đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của Thông tư 99 như được trình bày tại Thuyết minh số 01.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển và 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 và không bị hạn chế sử dụng.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ. Lãi nhận sau hoặc lãi nhận định kỳ được ghi nhận vào đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và doanh thu hoạt động tài chính tương ứng với kỳ hưởng lãi.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập khi nếu có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty có khả năng không thu hồi được.

Các khoản đầu tư vào công ty con và đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh

Công ty tham gia vào các thỏa thuận hợp tác với các đối tác để phát triển và xây dựng Trung tâm Thương mại ("TTTM"). Trong giai đoạn phát triển và xây dựng các TTTM, các khoản tiền đã đặt cọc theo thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận ở chỉ tiêu Tài sản dài hạn khác trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và ghi nhận tiền lãi phát sinh liên quan đến các khoản đặt cọc. Từ thời điểm TTTM đi vào hoạt động, Công ty sẽ có toàn quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh, vận hành, quản lý và khai thác các trung tâm thương mại và phân chia một phần lợi nhuận trước thuế từ các hoạt động của trung tâm thương mại cho đối tác. Các khoản đầu tư của Công ty liên quan đến các thỏa thuận hợp tác này được hạch toán là Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ vào ngày trung tâm thương mại được bàn giao cho Công ty để hoạt động thương mại cho đến khi hoàn thành các thủ tục pháp lý để chuyển giao các tài sản này cho Công ty, trong trường hợp này công ty được quyền đối trừ nghĩa vụ thanh toán giá chuyển nhượng tài sản hoặc giá chuyển nhượng vốn với toàn bộ giá trị các khoản đầu tư này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng tổn thất (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi.

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

Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

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
Máy móc và thiết bị	03 - 10
Thiết bị, dụng cụ văn phòng	03 - 15

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập thuần do thanh lý tài sản và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Phần mềm máy tính

Phần mềm máy tính được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, các khoản lãi, lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc, quyền sử dụng đất và máy móc, thiết bị do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm các chi phí bằng tiền hoặc giá trị hợp lý của tài sản mà Công ty bỏ ra để mua hoặc để xây dựng và phát triển bất động sản đầu tư tính đến thời điểm hoàn thành việc mua hoặc việc xây dựng bất động sản đầu tư đó.
Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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.

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán bất động sản đầu tư 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 riêng 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 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 đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí thực tế đã phát sinh và có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ bao gồm tiền thuê mặt bằng, chi phí cải tạo gian hàng, công cụ, dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí chờ phân bổ khác.

Tiền thuê mặt bằng phản ánh các khoản tiền thuê trả trước cho nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Chi phí cải tạo gian hàng bao gồm các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc đáp ứng điều kiện bàn giao mặt bằng theo hợp đồng cho thuê đã ký kết với khách hàng. Các khoản chi phí này được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian cho thuê.
Các khoản chi phí chờ phân bổ khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng và các khoản khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, sử dụng phương pháp theo các quy định kế toán hiện hành.

Phải trả người bán

Phải trả người bán là các khoản nợ phải trả phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ hoặc tài sản từ người bán trong hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của doanh nghiệp. Các khoản phải trả người bán được thể hiện theo giá gốc.

Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức phải trả cho các cổ đông. Các khoản phải trả cổ tức được ghi nhận khi Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các Cổ đông theo quy định của pháp luật.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ mà Công ty đã nhận được nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ hồ sơ, chứng từ, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ, có khả năng Công ty sẽ phải thanh toán nghĩa vụ đó và giá trị của nghĩa vụ đó có thể được ước tính một cách đáng tin cậy.

Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm các khoản nhận trước từ hoạt động cho thuê bất động sản và các dịch vụ liên quan chưa được cung cấp hoặc chuyển giao liên quan đến một hay nhiều kỳ kế toán. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chờ phân bổ 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 chờ phân bổ sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ kế toán tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua căn hộ, nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ.

Vay

Vay được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ đi vay trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, 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 đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần 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 tài sản cho đến khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản đó vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vốn vay riêng biệt trong khi chờ được sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang được ghi giảm trừ vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hóa.

Vốn chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá. Cổ phiếu phát hành để tăng vốn điều lệ, vốn góp của cổ đông được ghi nhận theo số tiền thực tế thu được tương ứng với mệnh giá cổ phiếu phát hành thành công.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu phổ thông, sau khi trừ đi chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Số cổ tức được công bố và chi trả từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của cổ đông trong Đại hội đồng cổ đông thường niên.

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 Báo cáo tình hình tài chính riêng 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 Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi

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

Lãi từ các khoản đầu tư

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

Thu nhập khác

Thu nhập khác là các khoản thu nhập từ các hoạt động không thường xuyên, ngoài các hoạt động tạo ra doanh thu từ các hoạt động chính.

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp bao gồm giá vốn của dịch vụ đã cung cấp trong kỳ và được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng là các khoản chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ của doanh nghiệp được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các khoản chi phí phát sinh liên quan hoạt động quản lý chung của doanh nghiệp, không trực tiếp gắn với hoạt động bán hàng hoặc sản xuất và được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế 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 mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày này, ngoại trừ số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, Công ty đã có các thỏa thuận để phòng ngừa rủi ro hối đoái thì Công ty không đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ đã sử dụng công cụ tài chính để phòng ngừa rủi ro hối đoái.

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 bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi Công ty có khả năng chắc chắn thu được lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

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 riêng 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 thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng:

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.774.401	296.835
Trong đó:		
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	*600.064*	*62*
Ngân hàng TMCP Quân đội	*600.016*	*16*
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	*506.256*	*7.048*
Các ngân hàng khác	*68.065*	*289.709*
Tiền đang chuyển	31	30
Tương đương tiền (i)	1.949.537	60.000
Trong đó:		
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	*1.949.537*	-
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	-	*60.000*
	3.723.969	**356.865**

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại ngân hàng với lãi suất 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4,75%/năm) và các chứng chỉ tiền gửi có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư với lãi suất 3,5%/năm.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND		Triệu VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (i)				
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	24.169	24.169	23.846	23.846
	24.169	**24.169**	**23.846**	**23.846**

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn cuối kỳ bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 6,15%/năm đến 8,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 6,15%/năm đến 7,6%/năm).

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Triệu VND			Triệu VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
b. Đầu tư vào công ty con						
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	12.866.009	-	(i)	12.866.009	-	(i)
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	1.228.153	-	(i)	1.228.153	-	(i)
	14.094.162	**-**	**-**	**14.094.162**	**-**	**-**

(i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính vào công ty chưa niêm yết.

Giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư được xác định bằng giá gốc trừ đi dự phòng.

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

Công ty con	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
c. Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)		
Các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)	3.159.572	3.159.572
	3.159.572	**3.159.572**

(i) Số dư cuối kỳ bao gồm các khoản đầu tư vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh với các bên liên quan cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần Trung tâm Thương mại ("TTTM") của một số dự án bất động sản. Công ty có toàn quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh, vận hành, quản lý và khai thác các trung tâm thương mại và phân chia một phần lợi nhuận trước thuế từ các hoạt động của trung tâm thương mại cho đối tác. Các bên sẽ thực hiện chuyển nhượng các tài sản hoặc phần vốn góp tương ứng đối với trường hợp chuyển nhượng công ty khi đáp ứng đủ điều kiện pháp lý về chuyển nhượng dự án.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	164.317	(86.222)	170.423	(89.781)
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	119.115	-	105.435	-
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	872	-	2.195	-
	284.304	**(86.222)**	**278.053**	**(89.781)**
Trong đó: Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	106.063	-	83.797	-

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Trả trước cho người bán liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản (i)	1.184.412	1.184.412
Trả trước cho người bán liên quan đến hoạt động khác	14.839	13.539
	1.199.251	**1.197.951**
Trong đó: Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	1.186.683	1.189.815

(i) Số dư cuối kỳ là khoản trả trước cho một công ty liên quan để nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản là hàng tồn kho để bán.

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn				
Lãi phải thu từ các khoản đặt cọc	102.625	-	126.700	-
Phải thu các khoản chi hộ	11.406	-	21.444	-
Phải thu ngắn hạn khác	33.184	-	26.814	-
	147.215	**-**	**174.958**	**-**
Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan				
(Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	21.464	-	132.888	-
b. Dài hạn				
Phải thu dài hạn khác	1.623	-	561	-
	1.623	**-**	**561**	**-**

10. 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	57.163	-	57.163	-
Các đối tượng khác	34.125	5.066	41.605	8.987
	91.288	**5.066**	**98.768**	**8.987**
Tổng giá trị dự phòng đã trích lập		**86.222**		**89.781**

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.

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc và thiết bị	Thiết bị, dụng cụ văn phòng	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**15.359**	**5.196**	**20.555**
Mua sắm trong kỳ	1.322	-	1.322
Số dư cuối kỳ	**16.681**	**5.196**	**21.877**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**13.396**	**4.647**	**18.043**
Khấu hao trong kỳ	635	50	685
Số dư cuối kỳ	**14.031**	**4.697**	**18.728**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**1.963**	**549**	**2.512**
Tại ngày cuối kỳ	**2.650**	**499**	**3.149**

Tài sản cố định hữu hình của Công ty chủ yếu bao gồm tài sản của các trung tâm thương mại do Công ty sở hữu với mục đích vận hành các trung tâm thương mại. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 14.411 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 13.409 triệu VND).

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính Triệu VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu kỳ	**74.710**
Số dư cuối kỳ	**74.710**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu kỳ	**69.375**
Khấu hao trong kỳ	2.276
Số dư cuối kỳ	**71.651**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu kỳ	**5.335**
Tại ngày cuối kỳ	**3.059**

	Nguyên giá Triệu VND
Tài sản cố định vô hình đang hiện hữu	
Phần mềm quản lý doanh nghiệp SAP	42.056
Cộng	**42.056**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 59.962 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 51.160 triệu VND).

13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc, thiết bị Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**3.446.881**	**1.219.720**	**4.666.601**
Tăng trong kỳ	-	243	243
Thanh lý	(1.122)	-	(1.122)
Số dư cuối kỳ	**3.445.759**	**1.219.963**	**4.665.722**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**614.713**	**657.398**	**1.272.111**
Khấu hao trong kỳ	43.740	49.077	92.817
Thanh lý	(1.104)	-	(1.104)
Số dư cuối kỳ	**657.349**	**706.475**	**1.363.824**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**2.832.168**	**562.322**	**3.394.490**
Tại ngày cuối kỳ	**2.788.410**	**513.488**	**3.301.898**

Bất động sản đầu tư của Công ty chủ yếu bao gồm tài sản của các trung tâm thương mại do Công ty sở hữu và vận hành hoạt động cho thuê mặt bằng và cung cấp các dịch vụ liên quan. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 158.733 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 156.929 triệu VND).

14. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	9.450	11.595
	9.450	**11.595**
b. Dài hạn		
Tiền thuê mặt bằng chờ phân bổ	65.027	65.765
Chi phí cải tạo gian hàng	8.681	8.582
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.724	5.626
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	24.302	15.059
	102.734	**95.032**

15. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Chi tiết tại Thuyết minh số 36) (i)	10.383.168	10.383.168
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Chi tiết tại Thuyết minh số 36) (ii)	9.505.724	9.430.345
Đặt cọc cho các bên thứ ba cho mục đích đầu tư (ii)	1.472.416	1.472.416
	21.361.308	**21.285.929**

(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 bên 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. Lãi suất của các khoản đặt cọc là 12%/năm.

16. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI VÀ CHI PHÍ/(THU NHẬP) THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	17.987	20.767
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**17.987**	**20.767**

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
b. Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại		
Ghi nhận vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ	2.780	(902)
	2.780	**(902)**

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Phân loại lại)
	Triệu VND	Triệu VND
Phải trả cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	55.404	251.821
Phải trả cho các bên khác	12.429	7.258
	67.833	**259.079**

18. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

Phản ánh số cổ tức phải trả bằng tiền theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên của Công ty số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ-VINCOM RETAIL ngày 23 tháng 4 năm 2026 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty số 06/2026/NQ-HĐQT-VCR ngày 17 tháng 6 năm 2026 về việc thông qua phương án chi trả cổ tức bằng tiền mặt cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1.000 VND/cổ phần tương ứng với số tiền 2.272.318 triệu VND. Công ty đã chi trả cổ tức bằng tiền mặt cho các cổ đông hiện hữu vào ngày 22 tháng 7 năm 2026.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Thuế giá trị gia tăng	16.925	40.382	40.194	17.113
Thuế thu nhập doanh nghiệp	674.658	223.338	678.715	219.281
Thuế thu nhập cá nhân	3.365	25.593	23.145	5.813
Các loại thuế khác	1.108	22.422	23.502	28
	696.056	**311.735**	**765.556**	**242.235**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Phân loại lại)
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi vay phải trả	184.198	377.959
Chi phí phải trả khác	175.878	171.520
	360.076	**549.479**
Trong đó: Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	12.711	223.281

21. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu chờ phân bổ từ hoạt động cho thuê bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan	14.418	14.521
	14.418	**14.521**
b. Dài hạn		
Doanh thu chờ phân bổ từ hoạt động cho thuê bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan	135.483	141.120
	135.483	**141.120**
Trong đó: Doanh thu chờ phân bổ với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	17.182	17.806

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ (Phân loại lại) Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Phải trả chia sẻ lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	406.751	338.736
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	80.889	84.195
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	24.169	23.846
Các khoản phải trả, phải nộp khác	37.157	32.869
	548.966	**479.646**
Trong đó: Phải trả khác ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	425.411	338.898
b. Dài hạn		
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	205.021	196.644
	205.021	**196.644**
Trong đó: Phải trả khác dài hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	500	231

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ	Trong kỳ		Số cuối kỳ
	Triệu VND		Triệu VND	Triệu VND
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 36)	813.788	570.000	1.383.788	-
	813.788	**570.000**	**1.383.788**	**-**

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu kỳ	Trong kỳ		Số cuối kỳ
	Triệu VND		Triệu VND	Triệu VND
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Khoản vay hợp vốn dài hạn	6.208.269	5.821	-	6.214.090
	6.208.269	**5.821**	**-**	**6.214.090**
Trong đó:				
- Số phải trả sau 12 tháng	6.208.269			6.214.090

Thông tin chi tiết các khoản vay hợp vốn dài hạn như sau:

STT	Bên cho vay	Số tiền	Đơn vị tiền tệ gốc vay	Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
		Triệu VND				
1	Deutsche Bank AG - Singapore Branch	4.154.090	USD	- Nợ gốc trả 1 lần tại thời điểm cuối kỳ hạn vào tháng 7 năm 2028; - Trả lãi theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần	9%/năm	(i)
2	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam	2.060.000	VND	- Nợ gốc trả 1 lần tại thời điểm cuối kỳ hạn vào tháng 8 năm 2028; - Trả lãi theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,2%/năm đến 8,9%/năm	(i)
		6.214.090				

(i) Khoản vay được đảm bảo 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.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025						
Số đầu kỳ trước	**23.288.184**	**46.983**	**(1.954.258)**	**5.000**	**6.137.043**	**27.522.952**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	2.151.973	2.151.973
Số dư cuối kỳ trước	**23.288.184**	**46.983**	**(1.954.258)**	**5.000**	**8.289.016**	**29.674.925**
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026						
Số đầu kỳ này	**23.288.184**	**46.983**	**(1.954.258)**	**5.000**	**13.322.388**	**34.708.297**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	4.903.443	4.903.443
Trích cổ tức (Chi tiết tại Thuyết minh số 18)	-	-	-	-	(2.272.318)	(2.272.318)
Số dư cuối kỳ này	**23.288.184**	**46.983**	**(1.954.258)**	**5.000**	**15.953.513**	**37.339.422**

Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	2.328.818.410	2.328.818.410
Cổ phiếu phổ thông	*2.328.818.410*	*2.328.818.410*
Số lượng cổ phiếu mua lại của chính mình	56.500.000	56.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.272.318.410	2.272.318.410
Cổ phiếu phổ thông	*2.272.318.410*	*2.272.318.410*

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

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh và cho thuê bất động sản. Trong kỳ, Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu. Thông tin tài chính trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh và cho thuê bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong kỳ này và kỳ trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

27. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	818.685	845.110
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	155.049	177.671
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	12.579	9.252
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**986.313**	**1.032.033**
Trong đó: Doanh thu từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	253.358	276.416

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	473.930	442.534
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	151.326	145.142
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	5.426	1.262
	630.682	**588.938**

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

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Chi phí nhân viên	149.615	140.059
Chi phí khấu hao và hao mòn	95.778	116.558
Phí quản lý	57.219	59.750
Chi phí dịch vụ mua ngoài	360.148	316.943
Chi phí dự phòng	1.924	15.322
Chi phí khác	25.807	14.825
	690.491	**663.457**

30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Cổ tức và lợi nhuận được chia (i)	4.000.000	-
Lãi tiền gửi và lãi từ các hoạt động hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.277.543	909.219
Lãi chênh lệch tỷ giá	13.040	-
	5.290.583	**909.219**
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	5.188.316	817.630

(i) Theo Nghị quyết số 05/2026/HĐQT-VCR ngày 17 tháng 6 năm 2026, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail – công ty con của Công ty thực hiện chi trả lợi nhuận cho chủ sở hữu.

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Chi phí lãi vay và các chi phí liên quan	463.528	345.799
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	56.175
Chi phí tài chính khác	-	155.462
	463.528	**557.436**
Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	54.523	64.619

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

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí quảng cáo	10.782	13.255
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	6.792	9.687
Chi phí khác	2.612	1.059
	20.186	**24.001**
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí quản lý doanh nghiệp được phân bổ	21.051	23.409
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	1.924	15.322
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.648	11.787
	39.623	**50.518**

33. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước (Phân loại lại)
	Triệu VND	Triệu VND
Các khoản khác	6.775	10.086
Chênh lệch từ đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn	-	1.965.848
	6.775	**1.975.934**

34. 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 này	223.338	540.380
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	-	(1.147)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**223.338**	**539.233**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Lợi nhuận trước thuế	**5.129.561**	**2.690.304**
Điều chỉnh cho thu nhập tính thuế		
Trừ:	**(4.057.225)**	**(72.664)**
Thu nhập không chịu thuế	*(4.000.000)*	-
Ảnh hưởng của các khoản chênh lệch tạm thời	*(57.225)*	*(72.664)*
Cộng:	**44.353**	**84.261**
Chi phí không được trừ khác	*1.287*	*1.354*
Ảnh hưởng của các khoản chênh lệch tạm thời	*43.066*	*82.907*
Thu nhập tính thuế kỳ hiện hành	**1.116.689**	**2.701.901**
Thu nhập chịu thuế suất 20%	1.116.689	2.701.901
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ hiện hành	**223.338**	**540.380**

35. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty hiện đang cho thuê mặt bằng diện tích trung tâm thương mại theo các thỏa thuận thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Từ 1 năm trở xuống	252.148	263.521
Trên 1 năm đến 5 năm	806.011	793.410
Trên 5 năm	1.132.440	1.057.764
	2.190.599	**2.114.695**

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

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

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Từ 1 năm trở xuống	18.386	18.491
Trên 1 năm đến 5 năm	73.542	73.965
Trên 5 năm	690.670	703.300
	782.598	**795.756**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 6 và 15, Công ty đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án với các bên liên quan và bên thứ ba (sau đây gọi là "các đối tác đầu tư") cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh này giữa Công ty và các đối tác đầu tư, Công ty có các cam kết sau:

Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại

Công ty cam kết nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của các công ty mục tiêu sẽ được thành lập để sở hữu và vận hành một số trung tâm thương mại tại một số tỉnh, thành phố sau khi các điều kiện ký kết trong các thỏa thuận được hoàn tất. Công ty chuyển tiền cho các đối tác đầu tư để xây dựng trung tâm thương mại. Trong trường hợp các đối tác đầu tư chưa đủ các điều kiện để chuyển giao về mặt pháp lý các trung tâm thương mại sang công ty mục tiêu dưới hình thức góp vốn, các bên sẽ hợp tác để quản lý vận hành, khai thác các trung tâm thương mại. Theo đó, Công ty cam kết sẽ nhận bàn giao để vận hành và khai thác kinh doanh các trung tâm thương mại và chia lại một phần lợi nhuận cho các đối tác đầu tư.

Cam kết thanh toán theo hợp đồng hợp tác đầu tư các dự án trung tâm thương mại

Các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại của các dự án của họ cho Công ty, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần trung tâm thương mại cho Công ty. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã thanh toán đủ các nghĩa vụ theo hợp đồng cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận đó.

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

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

Công ty	Mối quan hệ
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	(*)
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty con
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Công ty con
Công ty Cổ phần Vinhomes	(**)
Công ty Cổ phần Vinpearl	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	(**)
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	(**)
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	(**)
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	(**)
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	(**)
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	(**)

(*) Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể
(**) Bên liên quan của Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê		
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	229.001	211.643
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	19.885	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	1.752	20.408
Bên liên quan khác	2.720	44.365
	253.358	**276.416**
Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	50.878	59.243
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	40.800	40.800
Công ty Cổ phần Vinhomes	28.546	27.105
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	26.043	25.059
Công ty Cổ phần Vinpearl	9.766	13.656
Bên liên quan khác	27.122	29.411
	183.155	**195.274**
Chuyển nhượng đặt cọc dự án hợp tác kinh doanh		
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail		
	497.552	-
	497.552	**-**
Đi vay		
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail		
	570.000	520.000
	570.000	**520.000**
Trả gốc vay		
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	1.383.788	
		-
	1.383.788	**-**
Chi phí đi vay		
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	54.523	64.619
	54.523	**64.619**
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	33.230	-
	33.230	**-**

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Lãi đặt cọc		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	739.039	768.041
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	399.688	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	49.589	49.589
	1.188.316	**817.630**
Lợi nhuận được chia		
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	4.000.000	-
	4.000.000	**-**

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

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ (Phân loại lại) Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	93.711	51.597
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	6.385	19.993
Bên liên quan khác	5.967	12.207
	106.063	**83.797**
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.184.412	1.184.412
Bên liên quan khác	2.271	5.403
	1.186.683	**1.189.815**
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	18.543	21.930
Bên liên quan khác	2.921	110.958
	21.464	**132.888**
Tài sản dài hạn khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	12.855.555	12.780.176
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	6.200.000	6.200.000
Công ty Cổ phần Vinhomes	833.337	833.337
	19.888.892	**19.813.513**
Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	920.000	920.000
Công Ty Cổ phần Tư Vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	899.641	899.641
Công ty Cổ phần Vinhomes	726.898	726.898
Công ty Cổ phần Vinpearl	286.144	286.144
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	172.394	172.394
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	154.495	154.495
	3.159.572	**3.159.572**
Phải trả người bán ngắn hạn		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	31.476	56.578
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	18.112	3.282
Công ty Cổ phần Vinpearl	4.170	2.931
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	-	179.450
Bên liên quan khác	1.646	9.580
	55.404	**251.821**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Phân loại lại)
	Triệu VND	Triệu VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	210.915	184.872
Công ty Cổ phần Vinhomes	98.606	71.529
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	54.280	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	36.990	28.681
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	14.332	10.580
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	35.800
Bên liên quan khác	10.288	7.436
	425.411	**338.898**
Phải trả dài hạn khác		
Bên liên quan khác	500	231
	500	**231**
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Bên liên quan khác	12.711	28.982
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	-	194.299
	12.711	**223.281**
Doanh thu chờ phân bổ		
Công ty Cổ phần Vinpearl	17.182	17.806
	17.182	**17.806**
Vay ngắn hạn		
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	-	813.788
	-	**813.788**

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

	Thù Lao (*)	
	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Hội đồng Quản trị		
Bà Trần Mai Hoa – Chủ tịch Hội đồng Quản trị	1.639	1.338
Ông Sanjay Vinayak – Thành viên độc lập	544	535
Ông Fong Ming Huang Ernest – Thành viên độc lập	544	535

(*) Chỉ bao gồm phần thù lao được trả cho chức danh tại Hội đồng Quản trị.

Thu nhập chi trả cho Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và các thành viên quản lý khác của Công ty như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Ban Giám đốc		
Bà Phạm Thị Thu Hiền – Tổng Giám đốc	6.196	4.990
Các thành viên quản lý khác	10.520	9.470
Ban Kiểm soát		
Ông Nguyễn Thành Trung - Trưởng ban	70	46
Các thành viên Ban kiểm soát khác	231	279

37. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Nguyễn Thanh Hoài	**Nguyễn Thị Lan Hương**	**Phạm Thị Ngọc Hà**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Giám đốc Tài chính**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026