Deloitte.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 46

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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: 0299 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vincom Retail (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Kết luận của Kiểm toán viên

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

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 HỢP NHẤT 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**		**9.168.895**	**7.961.052**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**5.707.705**	**4.434.617**
1.	Tiền	111		2.582.264	3.034.617
2.	Các khoản tương đương tiền	112		3.125.441	1.400.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**134.961**	**133.239**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6	134.961	133.239
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**2.719.932**	**2.885.735**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	1.206.800	1.319.815
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.268.177	1.298.757
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	9	721.924	751.198
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	7	(476.969)	(484.035)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**11**	**209.256**	**236.158**
1.	Hàng tồn kho	141		209.256	236.158
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**397.041**	**271.303**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	65.561	68.443
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		328.150	182.303
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		3.330	20.557

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**53.637.319**	**53.318.097**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**21.555**	**20.493**
1.	Phải thu dài hạn khác	215	9	21.555	20.493
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**260.475**	**273.087**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	254.538	263.269
	- Nguyên giá	*222*		*568.225*	*566.149*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(313.687)*	*(302.880)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	14	5.937	9.818
	- Nguyên giá	*228*		*88.377*	*88.377*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(82.440)*	*(78.559)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**15**	**27.016.091**	**27.231.260**
	- Nguyên giá	*241*		*39.470.767*	*39.178.382*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*242*		*(12.454.676)*	*(11.947.122)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**230.999**	**267.062**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	16	230.999	267.062
V.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**26.108.199**	**25.526.195**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12	558.380	480.417
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	27	82.089	150.979
3.	Tài sản dài hạn khác	274	17	25.467.730	24.894.799
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**62.806.214**	**61.279.149**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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**		**13.495.541**	**12.910.946**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**5.692.662**	**5.173.857**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	185.913	256.726
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	87.485	309.096
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	20	2.272.318	-
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	21	720.349	1.718.159
5.	Phải trả người lao động	315		32.100	62.777
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	22	1.111.694	1.421.005
7.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	23	45.595	31.187
8.	Phải trả ngắn hạn khác	320	24	1.215.227	1.351.738
9.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	25	19.451	20.626
10.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		1.909	1.909
11.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		621	634
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**7.802.879**	**7.737.089**
1.	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	23	122.218	131.499
2.	Phải trả dài hạn khác	338	24	1.226.878	1.157.099
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	26	6.386.715	6.380.455
4.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	27	67.068	68.036

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**28**	**49.310.673**	**48.368.203**
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		(53.137)	(53.137)
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		27.982.901	27.040.431
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*24.768.113*	*20.594.507*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	*420b*		*3.214.788*	*6.445.924*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**62.806.214**	**61.279.149**

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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**	**31**	**4.667.489**	**4.274.054**
2.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)**	**10**	**31**	**4.667.489**	**4.274.054**
3.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	32	2.015.381	1.889.523
4.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**2.652.108**	**2.384.531**
5.	**Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư**	**21**	**34**	**184.751**	**143**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	35	1.680.249	1.301.768
7.	Chi phí tài chính	23	36	424.723	511.299
	- Chi phí đi vay	*24*	*36*	*409.030*	*271.371*
8.	Chi phí bán hàng	25	37	117.567	108.703
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	37	162.538	226.006
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21+(22-23)-(25+26))**	**30**		**3.812.280**	**2.840.434**
11.	Thu nhập khác	31	38	184.280	213.353
12.	Chi phí khác	32		1.363	32.769
13.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**182.917**	**180.584**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**3.995.197**	**3.021.018**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	39	712.487	1.010.300
16.	Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	39	67.922	(399.940)
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**3.214.788**	**2.410.658**
	Trong đó:				
	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		3.214.788	2.410.658
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	40	1.415	1.061

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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***	***3.995.197***	***3.021.018***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và tiền thuê đất phân bổ	02	565.306	687.211
	Các khoản dự phòng	03	(7.066)	36.623
	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	(1.851.480)	(1.301.759)
	Chi phí đi vay	06	409.030	299.663
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***3.097.947***	***2.798.931***
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	714.831	(160.093)
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	26.902	(3.991)
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(144.963)	648.714
	Tăng chi phí chờ phân bổ	12	(75.081)	(25.597)
	Chi phí đi vay đã trả	14	(382.505)	(243.304)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.681.379)	(1.076.603)
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(762)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***1.555.752***	***1.937.295***
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	(1.348.762)	(423.791)
2	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	84.025	301
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(6.888)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	5.879
5.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	993.841	849.010
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(270.896)***	***424.511***

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

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

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(11.768)	(11.233)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***(11.768)***	***(11.233)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**1.273.088**	**2.350.573**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**4.434.617**	**2.884.680**
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	**70**	**5.707.705**	**5.235.253**

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất 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, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 1.694 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1.679 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 hợp nhất giữa niên độ

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

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 hợp nhất giữa niên độ			
Phải trả người bán ngắn hạn	659.187	(402.461)	256.726
Phải trả người lao động	-	62.777	62.777
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.483.782	(62.777)	1.421.005
Phải trả ngắn hạn khác	949.277	402.461	1.351.738
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			
Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	143	143
Thu nhập khác	213.496	(143)	213.353

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

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

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

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

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

Kỳ kế toán

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

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

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 43 có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng các thay đổi trong hướng dẫn kế toán quy định tại Thông tư 99 và Thông tư 43 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 và Thông tư 43 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 hợp nhất giữa niên độ:

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Trường hợp giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh, thì khoản chênh lệch này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ của kỳ kế toán phát sinh giao dịch mua công ty con.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị 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 tổn thất 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.

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 và khó có khả năng thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá, 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
Nhà cửa và vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc và thiết bị	03 - 15
Thiết bị văn phòng	03 - 15
Tài sản khác	03 - 15

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Phần mềm máy tính

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

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

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

Thuê tài sản

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

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

Nhóm Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán, trừ khi áp dụng phương pháp tính khác hợp lý hơn. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu từ cho thuê tương ứng. Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

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

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

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 hợp nhất 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.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc, quyền sử dụng đất và máy móc thiết bị do Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty bỏ ra để mua hoặc để xây dựng và phát triển bất động sản đầu tư tính đến thời điểm hoàn thành việc mua hoặc việc xây dựng bất động sản đầu tư đó.

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

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

Nhóm Công ty cũng tham gia góp vốn để hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển các trung tâm thương mại ("TTTM"). Trong giai đoạn phát triển và xây dựng các TTTM, các khoản tiền đã đặt cọc theo thỏa thuận hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận ở chỉ tiêu Tài sản dài hạn khác trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ. Kể từ thời điểm Nhóm Công ty có quyền kiểm soát đối với hoạt động kinh doanh của các TTTM khi nhận bàn giao tài sản để vận hành và khai thác theo các thỏa thuận hợp tác đầu tư, các TTTM được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 hợp nhất giữa niên độ.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Nhóm Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi 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 chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao, tiền thuê mặt bằng, chi phí cải tạo gian hàng và các khoản chi phí chờ phân bổ khác.

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

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

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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty. Các chi phí này được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

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 phải trả nhà thầu xây dựng cho các dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Nhóm 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.

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

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

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 hợp nhất giữa niên độ.

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

Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính 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 hợp nhất giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Lãi tiền gửi

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

Lãi từ các khoản đầu tư

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

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.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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 Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ.

Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, Nhóm Công ty đã có các thỏa thuận để phòng ngừa rủi ro hối đoái thì Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và 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	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.582.139	3.034.417
Trong đó:		
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	*720.204*	*254.728*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	*631.317*	*2.762.611*
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	*600.147*	*189*
Ngân hàng TMCP Quân đội	*600.027*	*27*
Các ngân hàng khác	*30.444*	*16.862*
Tiền đang chuyển	125	200
Các khoản tương đương tiền (i)	3.125.441	1.400.000
Trong đó:		
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	*2.925.441*	*200.000*
Các ngân hàng khác	*200.000*	*1.200.000*
	5.707.705	**4.434.617**

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại ngân hàng với lãi suất 4,75%/năm (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 từ 3,5%/năm đến 7,1%/năm.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND		Triệu VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	134.961	134.961	133.239	133.239
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	*77.884*	*77.884*	*76.583*	*76.583*
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	*55.097*	*55.097*	*54.700*	*54.700*
- Các ngân hàng khác	*1.980*	*1.980*	*1.956*	*1.956*
	134.961	**134.961**	**133.239**	**133.239**

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn cuối kỳ bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất trong khoảng từ 4,7%/năm đến 8,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 4,5%/năm đến 7,6%/năm).

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	1.009.987	(476.969)	1.059.119	(484.035)
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	154.526	-	183.847	-
Phải thu khác	42.287	-	76.849	-
	1.206.800	**(476.969)**	**1.319.815**	**(484.035)**
Trong đó: Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	145.644	-	211.015	-

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 xây dựng và hoạt động khác	83.765	114.345
	1.268.177	**1.298.757**
Trong đó: Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	1.214.642	1.251.013

(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 và cho vay các bên liên quan	279.044	-	147.728	-
Phải thu về hợp tác đầu tư	208.590	-	363.552	
Phải thu các khoản chi hộ	17.282	-	57.278	-
Phải thu ngắn hạn khác	217.008	-	182.640	-
	721.924	**-**	**751.198**	**-**
Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	500.769	-	611.100	-
b. Dài hạn				
Phải thu dài hạn khác	21.555	-	20.493	-
	21.555	**-**	**20.493**	**-**

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	276.532	-	276.532	-
Khách hàng khác	264.635	64.198	287.138	79.635
	541.167	**64.198**	**563.670**	**79.635**
Số trích lập dự phòng		**476.969**		**484.035**

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. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		Triệu VND		Triệu VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	8.590	-	9.881	-
Thành phẩm bất động sản (i)	200.666	-	226.277	-
	209.256	**-**	**236.158**	**-**

(i) Thành phẩm bất động sản 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.

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	12.123	14.533
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	53.438	53.910
	65.561	**68.443**
b. Dài hạn		
Chi phí thuê mặt bằng chờ phân bổ	284.429	289.994
Chi phí cải tạo gian hàng	83.886	98.218
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	190.065	92.205
	558.380	**480.417**

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	**159.216**	**357.021**	**27.388**	**22.524**	**566.149**
Tăng trong kỳ	-	6.765	-	-	6.765
Thanh lý, nhượng bán	(712)	(3.696)	-	(281)	(4.689)
Số dư cuối kỳ	**158.504**	**360.090**	**27.388**	**22.243**	**568.225**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	**34.821**	**224.106**	**24.975**	**18.978**	**302.880**
Khấu hao trong kỳ	2.661	10.847	351	1.153	15.012
Thanh lý, nhượng bán	(712)	(3.212)	-	(281)	(4.205)
Số dư cuối kỳ	**36.770**	**231.741**	**25.326**	**19.850**	**313.687**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	**124.395**	**132.915**	**2.413**	**3.546**	**263.269**
Tại ngày cuối kỳ	**121.734**	**128.349**	**2.062**	**2.393**	**254.538**

Tài sản cố định hữu hình của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm cơ sở hạ tầng, tài sản của các trung tâm thương mại do Nhóm 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 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 148.750 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 134.888 triệu VND).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một số tài sản cố định hữu hình của Nhóm Công ty được sử dụng để:

- Thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty (chi tiết tại Thuyết minh số 26) với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 1.766 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1.380 triệu VND); và

- Thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của các bên liên quan với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 63.230 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 65.147 triệu VND).

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính
	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu kỳ	**88.377**
Số dư cuối kỳ	**88.377**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu kỳ	**78.559**
Khấu hao trong kỳ	3.881
Số dư cuối kỳ	**82.440**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu kỳ	**9.818**
Tại ngày cuối kỳ	**5.937**

	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 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 66.354 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 55.199 triệu VND).

15. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	Máy móc, thiết bị	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**32.114.500**	**7.063.882**	**39.178.382**
Tăng trong kỳ	244.455	298.765	543.220
Thanh lý, nhượng bán	(149.722)	-	(149.722)
Phân loại lại	(101.113)	-	(101.113)
Số dư cuối kỳ	**32.108.120**	**7.362.647**	**39.470.767**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**6.990.633**	**4.956.489**	**11.947.122**
Trích khấu hao trong kỳ	305.381	241.032	546.413
Thanh lý, nhượng bán	(56.822)	-	(56.822)
Phân loại lại	(83.585)	-	(83.585)
Điều chỉnh khác	101.548	-	101.548
Số dư cuối kỳ	**7.257.155**	**5.197.521**	**12.454.676**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**25.123.867**	**2.107.393**	**27.231.260**
Tại ngày cuối kỳ	**24.850.965**	**2.165.126**	**27.016.091**

Bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm tài sản của các trung tâm thương mại do Nhóm Công ty sở hữu và vận hành hoạt động cho thuê mặt bằng và cung cấp các dịch vụ liên quan. Tại ngày 30 tháng 6 năm 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.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một số tài sản là bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty được sử dụng để:

- Thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty *(chi tiết tại Thuyết minh số 26)* với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 1.020.693 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1.039.455 triệu VND); và

- Thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của các bên liên quan và bên thứ ba với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 6.291.583 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 6.426.168 triệu VND).

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	105.850	105.850
Dự án Trường mầm non Thảo Điền	30.824	30.824
Các dự án khác	94.325	130.388
	230.999	**267.062**

Trong kỳ, chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị là 0 VND (kỳ trước: 21.072 triệu VND).

17. 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 đầu tư (Thuyết minh số 42) (ii)	13.612.146	13.039.215
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Thuyết minh số 42) (i)	10.383.168	10.383.168
Đặt cọc cho bên thứ ba cho mục đích đầu tư (ii)	1.472.416	1.472.416
	25.467.730	**24.894.799**

(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. Các dự án bất động sản này đang trong quá trình phát triển và xây dựng chưa đưa vào vận hành thương mại. Lãi suất của các khoản đặt cọc là 12%/năm.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ (Phân loại lại) Triệu VND
Phải trả cho người bán là bên thứ ba	71.757	148.390
Phải trả cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	114.156	108.336
	185.913	**256.726**

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Trả trước từ khách thuê cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	44.550	46.181
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	37.609	227.090
Trả trước từ người mua khác	5.326	35.825
	87.485	**309.096**

20. 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 đồng/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.

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

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Thuế giá trị gia tăng	44.058	262.263	288.039	18.282
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.656.180	712.487	1.681.379	687.288
Thuế thu nhập cá nhân	16.294	27.207	30.464	13.037
Các loại thuế khác	1.627	71.049	70.934	1.742
	1.718.159	**1.073.006**	**2.070.816**	**720.349**

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Phân loại lại)
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí lãi vay phải trả	237.684	263.771
Chi phí xây dựng trích trước	141.142	276.591
Chi phí phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	110.533	110.534
Tiền thuê đất trích trước	59.547	154.526
Các khoản chi phí phải trả khác	562.788	615.583
	1.111.694	**1.421.005**
Trong đó: Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	21.142	171.769

23. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu chờ phân bổ từ tiền thuê mặt bằng và các dịch vụ liên quan	37.067	22.376
Doanh thu dịch vụ quản lý	8.528	8.811
	45.595	**31.187**
b. Dài hạn		
Doanh thu chờ phân bổ từ tiền thuê mặt bằng và các dịch vụ liên quan	94.829	99.653
Doanh thu dịch vụ quản lý	27.389	31.846
	122.218	**131.499**
Trong đó: Doanh thu chờ phân bổ từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	56.939	59.051

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ (Phân loại lại) Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Các khoản phải trả khác liên quan đến hợp đồng hợp tác và đầu tư kinh doanh	345.723	402.460
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	481.235	484.142
Nhận đặt cọc từ khách hàng mua bất động sản	153.489	183.469
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	134.768	132.939
Phải trả khác	100.012	148.728
	1.215.227	**1.351.738**
Trong đó: Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	364.085	406.233
b. Dài hạn		
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	1.188.840	1.118.711
Phải trả khác	38.038	38.388
	1.226.878	**1.157.099**
Trong đó: Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	17.843	17.638

25. 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
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (Chi tiết tại Thuyết minh số 26)	20.626	10.593	11.768	19.451
	20.626	**10.593**	**11.768**	**19.451**

26. 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
Nợ thuê tài chính dài hạn với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	192.812	11.032	11.768	192.076
	6.401.081	**16.853**	**11.768**	**6.406.166**
Trong đó:				
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	20.626			19.451
- Số phải trả sau 12 tháng	6.380.455			6.386.715

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

STT	Bên cho vay/bên cho thuê tài chính	Số tiền	Đơn vị tiền tệ gốc vay	Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
		Triệu VND				
	Vay					
1	Ngân hàng Deutsche Bank AG - chi nhánh Singapore	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				
	Nợ thuê tài chính					
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	192.076		Nợ gốc và lãi được trả hàng quý, kết thúc thời hạn thuê vào tháng 3 năm 2045	Từ 8,58%/năm đến 14,02%/năm	
		192.076				

(i) Các khoản vay 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 công ty con của Công ty.

27. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI, THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

	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	82.089	150.979
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**82.089**	**150.979**
b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	67.068	68.036
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**67.068**	**68.036**

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu trong kỳ:

	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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025							
Số dư đầu kỳ trước	**23.288.184**	**46.983**	**(1.954.258)**	**(53.137)**	**20.594.507**	**362**	**41.922.641**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	2.410.658	-	2.410.658
Cổ đông không kiểm soát góp vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	125.444	125.444
Số dư cuối kỳ trước	**23.288.184**	**46.983**	**(1.954.258)**	**(53.137)**	**23.005.165**	**125.806**	**44.458.743**
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026							
Số dư đầu kỳ này	**23.288.184**	**46.983**	**(1.954.258)**	**(53.137)**	**27.040.431**	**-**	**48.368.203**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	3.214.788	-	3.214.788
Trích cổ tức (Chi tiết tại Thuyết minh số 20)	-	-	-	-	(2.272.318)	-	(2.272.318)
Số dư cuối kỳ này	**23.288.184**	**46.983**	**(1.954.258)**	**(53.137)**	**27.982.901**	**-**	**49.310.673**

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.

29. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngoại tệ các loại		
Đô la Mỹ (USD)	20.563,38	20.563,38

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Chỉ tiêu	Kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tài sản bộ phận	10.850.233	44.969.232	378.485	56.197.950
Tài sản không phân bổ				6.608.264
Tổng tài sản				**62.806.214**
Nợ phải trả bộ phận	462.656	2.858.009	492.292	3.812.957
Nợ phải trả không phân bổ				9.682.584
Tổng nợ phải trả				**13.495.541**

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Chỉ tiêu	Kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tài sản bộ phận	11.997.267	43.933.151	215.053	56.145.471
Tài sản không phân bổ				5.133.678
Tổng tài sản				**61.279.149**
Nợ phải trả bộ phận	727.212	3.566.831	151.240	4.445.283
Nợ phải trả không phân bổ				8.465.663
Tổng nợ phải trả				**12.910.946**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026:

Chỉ tiêu	Kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**38.709**	**4.476.054**	**152.726**	**4.667.489**
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23.893	1.850.885	140.603	2.015.381
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**14.816**	**2.625.169**	**12.123**	**2.652.108**
Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư				184.751
Chi phí bán hàng				117.567
Chi phí quản lý doanh nghiệp				162.538
Doanh thu hoạt động tài chính				1.680.249
Chi phí tài chính				424.723
Lợi nhuận khác				182.917
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				**3.995.197**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				780.409
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**3.214.788**

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

Chỉ tiêu	Kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động cho thuê và các dịch vụ liên quan	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**60.491**	**4.093.990**	**119.573**	**4.274.054**
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	16.676	1.772.266	100.581	1.889.523
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**43.815**	**2.321.724**	**18.992**	**2.384.531**
Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư				143
Chi phí bán hàng				108.703
Chi phí quản lý doanh nghiệp				226.006
Doanh thu hoạt động tài chính				1.301.768
Chi phí tài chính				511.299
Lợi nhuận khác				180.584
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				**3.021.018**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				610.360
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**2.410.658**

Bộ phận theo khu vực địa lý

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

31. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	4.476.054	4.093.990
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	38.709	60.491
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	152.726	119.573
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**4.667.489**	**4.274.054**
Doanh thu thuần	**4.667.489**	**4.274.054**
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 42)	469.765	405.661

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.850.885	1.772.266
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	23.893	16.676
Giá vốn cung cấp các dịch vụ khác	140.603	100.581
	2.015.381	**1.889.523**

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ trước (Phân loại lại)
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí nhân công	284.677	270.913
Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	565.306	687.211
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.244.419	1.006.788
Chi phí khác	201.084	259.320
	2.295.486	**2.224.232**

34. LÃI TỪ HOẠT ĐỘNG BÁN, THANH LÝ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Kỳ này	Kỳ trước (Phân loại lại)
	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu bán, thanh lý bất động sản đầu tư	280.000	465
Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	(92.882)	(322)
Chi phí nhượng bán, thanh lý bất động sản đầu tư	(2.367)	-
Lãi từ hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	**184.751**	**143**

35. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền gửi, cho vay và lãi từ các hoạt động hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.667.209	1.301.768
Lãi chênh lệch tỷ giá	13.040	-
	1.680.249	**1.301.768**
Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 42)	1.423.025	1.061.891

36. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành liên quan	409.030	299.663
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	56.175
Chi phí tài chính khác	15.693	155.461
	424.723	**511.299**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	34.352	23.964
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	31.096	25.731
Chi phí quảng cáo	48.051	54.471
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	1.441	2.515
Chi phí bán hàng khác	2.627	2.022
	117.567	**108.703**
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	58.726	59.484
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	1.923	35.522
Chi phí dự phòng	7.670	39.327
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.247	24.159
Phí quản lý	57.219	59.790
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	11.753	7.724
	162.538	**226.006**

38. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước (Phân loại lại)
	Triệu VND	Triệu VND
Thu nhập từ phí cho mượn tài sản đảm bảo	131.806	161.961
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	50.776	26.232
Thu nhập khác	1.698	25.160
	184.280	**213.353**

39. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	712.487	1.010.300
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	67.922	(399.940)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	**780.409**	**610.360**

Chi tiết chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trong kỳ như sau:

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế và hợp nhất kinh doanh	68.890	(399.062)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ và hợp nhất kinh doanh	(968)	(878)
Tổng chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**67.922**	**(399.940)**

40. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ (Triệu VND)	3.214.788	2.410.658
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (Triệu VND)	3.214.788	2.410.658
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Triệu cổ phiếu)	2.272	2.272
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	**1.415**	**1.061**

41. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

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

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

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Từ 1 năm trở xuống	1.160.073	1.395.662
Trên 1 năm đến 5 năm	3.272.294	4.526.878
Trên 5 năm	3.041.747	2.702.024
	7.474.114	**8.624.564**

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

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

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Từ 1 năm trở xuống	278.362	220.620
Trên 1 năm đến 5 năm	1.000.580	805.011
Trên 5 năm	4.797.034	3.717.069
	6.075.976	**4.742.700**

Cam kết chi tiêu vốn

Nhóm Công ty đã ký các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này ước tính là 3.801 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 9.272 triệu VND).

Cam kết theo hợp đồng hợp tác đầu tư

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 17, Nhóm Công ty đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án với các công ty liên quan và bên thứ ba (sau đây gọi là "các đối tác đầu tư") cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh này giữa Nhóm Công ty và các đối tác đầu tư, Nhóm Công ty có các cam kết sau:

Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại

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

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

Các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại của các dự án của họ cho Nhóm Công ty, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần trung tâm thương mại cho Nhóm Công ty. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Nhóm công ty ước tính sẽ còn phải thanh toán 282.821 triệu VND cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận đó (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 282.821 triệu VND).

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	(*)
Công ty Cổ phần Vinhomes	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	(**)
Công ty Cổ phần Vinpearl	(**)
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	(**)
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	(**)
Công ty Cổ phần Vinschool	(**)
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	(**) (Tới ngày 30 tháng 6 năm 2026)
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	(**)
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	(**)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	(**)
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	(**)
Công ty Cổ phần VinFast Việt Nam	(**)
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	(**)

(*) 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 bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Vinhomes	143.884	132.508
Công ty Cổ phần Vinpearl	142.251	93.587
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	90.104	6.565
Công ty Cổ phần Vinschool	36.602	36.451
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	14.784	102.364
Các bên liên quan khác	42.140	34.186
	469.765	**405.661**
Mua hàng hóa và dịch vụ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	47.223	67.679
Công ty Cổ phần Vinpearl	39.969	64.553
Công ty Cổ phần Vinhomes	5.474	16.031
Các bên liên quan khác	34.734	60.814
	127.400	**209.077**
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	200.679	-
	200.679	**-**
Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty Cổ phần Vinpearl	130.000	257.899
	130.000	**257.899**
Nhận góp vốn bằng tài sản		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	125.444
	-	**125.444**

	Kỳ này	Kỳ trước
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi cho vay, lãi đặt cọc phải thu		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	764.067	847.389
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	609.369	110.861
Công ty Cổ phần Vinhomes	49.589	103.641
	1.423.025	**1.061.891**
Lãi nhận đặt cọc		
Công ty Cổ phần Vinpearl	-	206.330
	-	**206.330**
Thu nhập khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	44.534	15.684
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	36.125	32.931
Công ty Cổ phần Vinhomes	16.736	97.937
Công ty Cổ phần VinFast Việt Nam	12.195	-
Các bên liên quan khác	8.927	8.926
	118.517	**155.478**

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Phân loại lại)
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Vinhomes	58.315	64.714
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	30.622	61.854
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	21.798	35.370
Công ty Cổ phần Vinpearl	8.984	9.723
Các bên liên quan khác	25.925	39.354
	145.644	**211.015**
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.184.412	1.184.412
Các bên liên quan khác	30.230	66.601
	1.214.642	**1.251.013**
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	178.046	89.698
Công ty Cổ phần Vinpearl	145.871	278.547
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	130.767	130.325
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	18.914	55.328
Công ty Cổ phần Vinhomes	11.194	21.868
Các bên liên quan khác	15.977	35.334
	500.769	**611.100**
Tài sản dài hạn khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	13.353.107	12.780.176
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	9.808.870	9.808.870
Công ty Cổ phần Vinhomes	833.337	833.337
	23.995.314	**23.422.383**
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Vinpearl	70.606	2.921
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	35.998	60.912
Công ty Cổ phần Vinhomes	4.193	12.560
Các bên liên quan khác	3.359	31.943
	114.156	**108.336**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Phân loại lại)
	Triệu VND	Triệu VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	191.664	125.824
Công ty Cổ phần Vinhomes	99.008	111.622
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	71.189	71.189
Các bên liên quan khác	2.224	97.598
	364.085	**406.233**
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinpearl	6.945	7.239
Công ty Cổ phần Vinschool	5.242	5.242
Công ty Cổ phần Vinhomes	2.499	2.549
Các bên liên quan khác	3.157	2.608
	17.843	**17.638**
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	8.998	79.114
Công ty Cổ phần Vinhomes	6.884	7.931
Các bên liên quan khác	5.260	84.724
	21.142	**171.769**
Doanh thu chờ phân bổ		
Công ty Cổ phần Vinpearl	29.026	29.386
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	14.890	16.392
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	13.023	13.273
	56.939	**59.051**
Nợ thuê tài chính		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	192.076	192.812
	192.076	**192.812**

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

	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 Triệu VND	Kỳ trước 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

43. 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 hợp nhất 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