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: 2026.07.29 13:35:52 +07'00'

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

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

Số: ...50.../2026/CV-VCR

Hà Nội, ngày 29 tháng 07 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: Phạm Thị Thu Hiền

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

Nội dung thông tin công bố: **Báo cáo tài chính Quý 2 năm 2026**

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: https://ir.vincom.com.vn/ vào ngày 29/07/2026.

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*

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL
TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL
MSDN: 0105850244

PHẠM THỊ THU HIỀN

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính riêng

Quý II năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	9 - 33
Phụ lục - Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	34

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty"), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 04 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 05 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 2, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 28 được cấp ngày 05 tháng 05 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 6 tháng 11 năm 2017.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Lê Phương	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026)
Bà Trần Mai Hoa	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026)
Ông Trần Lê Phương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 22 tháng 7 năm 2026)
Ông Nguyễn Thế Anh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 22 tháng 7 năm 2026)
Bà Trần Mai Hoa	Thành viên
Ông Nguyễn Hoài Nam	Thành viên
Ông Sanjay Vinayak	Thành viên độc lập
Ông Fong Ming Huang Ernest	Thành viên độc lập

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Mai Hoa	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)
Bà Trần Mai Hoa	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 Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026)
Bà Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này là bà Trần Mai Hoa, bà Phạm Thị Thu Hiền và ông Trương Đức Dũng.

Bà Phạm Thị Ngọc Hà được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy Ủy quyền số 21/2026/GUQ-VCR ngày 17 tháng 06 năm 2026.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Quý II năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho Quý II năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất") phê duyệt ngày 29 tháng 07 năm 2026.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL
MSDN: 0105950244

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG
ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Tại 30/06/2026*	*Tại 31/12/2025 (Trình bày lại)*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**5.376.299**	**2.058.426**
110	***I. Tiền và tương đương tiền***	***4***	***3.723.969***	***356.865***
111	1. Tiền		1.774.432	296.865
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.949.537	60.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***24.169***	***23.846***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5	24.169	23.846
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.544.548***	***1.561.181***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	284.304	278.053
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.199.251	1.197.951
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	147.215	174.958
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(86.222)	(89.781)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***8***	***8.056***	***8.682***
141	1. Hàng tồn kho		8.056	8.682
160	***VI. Tài sản ngắn hạn khác***		***75.557***	***107.852***
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	9	9.450	11.595
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		65.971	90.283
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		136	5.974
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**42.069.513**	**42.088.321**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***1.623***	***561***
215	1. Phải thu dài hạn khác		1.623	561
220	***II. Tài sản cố định***		***6.208***	***7.847***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	3.149	2.512
222	*Nguyên giá*		*21.877*	*20.555*
223	*Giá trị khấu hao lũy kế*		*(18.728)*	*(18.043)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	3.059	5.335
228	*Nguyên giá*		*74.710*	*74.710*
229	*Giá trị hao mòn lũy kế*		*(71.651)*	*(69.375)*
240	***III. Bất động sản đầu tư***	***13***	***3.301.898***	***3.394.490***
241	1. Nguyên giá		4.665.722	4.666.601
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.363.824)	(1.272.111)
250	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***24.021***	***29.961***
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	24.021	29.961
260	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***17.253.734***	***17.253.734***
261	1. Đầu tư vào công ty con	15	14.094.162	14.094.162
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16	3.159.572	3.159.572
270	***VII. Tài sản dài hạn khác***		***21.482.029***	***21.401.728***
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	9	102.734	95.032
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		17.987	20.767
274	3. Tài sản dài hạn khác	10	21.361.308	21.285.929
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**47.445.812**	**44.146.747**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Tại 30/06/2026*	*Tại 31/12/2025 (Trình bày lại)*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**10.106.390**	**9.438.450**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***3.551.796***	***2.892.417***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	67.833	259.079
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	25.483	45.537
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	18	2.272.318	-
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	19	242.235	696.056
315	5. Phải trả người lao động		20.467	34.311
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	360.076	549.479
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		14.418	14.521
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	21	548.966	479.646
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		-	813.788
330	***II. Nợ dài hạn***		***6.554.594***	***6.546.033***
337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn		135.483	141.120
338	2. Phải trả dài hạn khác	21	205.021	196.644
339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	6.214.090	6.208.269
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	***23***	**37.339.422**	**34.708.297**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		23.288.184	23.288.184
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*23.288.184*	*23.288.184*
412	2. Thặng dư vốn		46.983	46.983
415	3. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)		(1.954.258)	(1.954.258)
419	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		5.000	5.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		15.953.513	13.322.388
420a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*11.050.070*	*6.137.043*
420b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*4.903.443*	*7.185.345*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**47.445.812**	**44.146.747**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL MSDN: 0105850244

Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý II năm 2026*	*Quý II năm 2025*	*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 (trình bày lại)*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24.1**	**495.187**	**502.236**	**986.313**	**1.032.033**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**24.1**	**-**	**-**	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24.1**	**495.187**	**502.236**	**986.313**	**1.032.033**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**25**	**(315.452)**	**(276.121)**	**(630.682)**	**(588.938)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**179.735**	**226.115**	**355.631**	**443.095**
21	**6. (Lỗ)/Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư**		**-**	**-**	**(19)**	**143**
22	**7. Doanh thu hoạt động tài chính**	**24.2**	**4.634.179**	**459.040**	**5.290.583**	**909.219**
23	**8. Chi phí tài chính**	**26**	**(235.638)**	**(292.791)**	**(463.528)**	**(557.436)**
24	*Trong đó: Chi phí đi vay*		*(235.638)*	*(161.056)*	*(463.528)*	*(317.507)*
25	**9. Chi phí bán hàng**	**27**	**(8.003)**	**(4.918)**	**(20.186)**	**(24.001)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**27**	**(25.454)**	**(33.906)**	**(39.623)**	**(50.518)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**4.544.819**	**353.540**	**5.122.858**	**720.502**

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý II năm 2026*	*Quý II năm 2025*	*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 (trình bày lại)*
31	**12. Thu nhập khác**		**2.095**	**8.503**	**6.775**	**1.975.934**
32	**13. Chi phí khác**		**(54)**	**(665)**	**(72)**	**(6.132)**
40	**14. Lợi nhuận khác**		**2.041**	**7.838**	**6.703**	**1.969.802**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**4.546.860**	**361.378**	**5.129.561**	**2.690.304**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**28**	**(107.776)**	**(77.712)**	**(223.338)**	**(539.233)**
52	**17. Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại**	**28**	**(7.072)**	**5.389**	**(2.780)**	**902**
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**4.432.012**	**289.055**	**4.903.443**	**2.151.973**
70	**19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**		**1.950**	**127**	**2.158**	**947**

Nguyễn Thanh Hoài
Người lập

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL
MSDN: 0105...

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Quý II năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	**Lợi nhuận trước thuế**	**5.129.561**	**2.690.304**
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	95.778	116.558
03	Các khoản dự phòng	(3.559)	13.144
04	(Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(13.040)	56.175
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(5.277.554)	(2.875.210)
06	Chi phí đi vay	463.528	345.799
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**394.714**	**346.770**
09	Tăng, giảm các khoản phải thu	1.062.284	(198.388)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho	626	959
11	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(148.197)	204.944
12	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	(5.557)	(5.515)
14	Chi phí đi vay đã trả	(631.566)	(456.174)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(678.715)	(187.759)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**	**(6.411)**	**(295.163)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(574.496)	(317)
21	Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	121.578
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	29	468
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	-	(4.994)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	-	4.994
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	4.761.770	406.128
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**	**4.187.303**	**527.857**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Quý II năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
33	Tiền thu từ đi vay	570.000	520.000
34	Tiền trả nợ gốc vay	(1.383.788)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ vào hoạt động tài chính**	**(813.788)**	**520.000**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**	**3.367.104**	**752.694**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**	**356.865**	**98.983**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**3.723.969**	**851.677**

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

Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty"), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 04 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 05 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 2, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 28 được cấp ngày 05 tháng 05 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 6 tháng 11 năm 2017.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động phát triển và chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện dự án, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thông thường là từ 12 tháng đến 36 tháng. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 508 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 489 nhân viên).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có các công ty con như sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	100,00	100,00	Tòa nhà Symphony, Đường Chu Huy Mân, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tông, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 15. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho Quý II năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất") phê duyệt ngày 29 tháng 07 năm 2026.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 02 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng cho Quý II năm 2026 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

2.6 *Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh*

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau/phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

Ban Giám đốc Công ty đã áp dụng phương pháp điều chỉnh hồi tố đối với một số chỉ tiêu theo hướng dẫn của Thông tư 99. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Mã số	*Chỉ tiêu*	*31 tháng 12 năm 2025 (đã được trình bày trước đây)*	*Trình bày lại*	*31 tháng 12 năm 2025 (được trình bày lại)*
311	Phải trả người bán ngắn hạn	597.815	(338.736)	259.079
315	Phải trả người lao động	-	34.311	34.311
316	Chi phí phải trả ngắn hạn	583.790	(34.311)	549.479
320	Phải trả ngắn hạn khác	140.910	338.736	479.646

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

Mã số	*Chỉ tiêu*	*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 (đã được trình bày trước đây)*	*Trình bày lại*	*Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 (được trình bày lại)*
21	Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	143	143
31	Thu nhập khác	1.976.077	(143)	1.975.934

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Giám đốc của Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, và các chi phí phát triển đất;
- Chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của thành phẩm bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và các chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

3.4 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.6 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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

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. 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 khi phát sinh.

3.7 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.8 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 15 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm

3.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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 được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư, và quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 25 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ việc bán bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa doanh thu với chi phí liên quan trực tiếp đến việc bán bất động sản đầu tư và giá trị còn lại của bất động sản đầu tư. Số lãi hoặc lỗ này được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.11 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí chờ phân bổ dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước được ghi nhận theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC, và các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tình hình tài chính riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào đơn vị khác

Công ty tham gia góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư tài sản là các trung tâm thương mại, trong đó Công ty có toàn quyền vận hành, khai thác và kinh doanh trung tâm thương mại tại thời điểm tài sản đi vào hoạt động, và phân chia một phần lợi nhuận cho bên đối tác (là chủ đầu tư của dự án bất động sản bao gồm cấu phần trung tâm thương mại). Trong trường hợp này, khoản đầu tư góp vốn của Công ty vào thỏa thuận hợp tác đầu tư sẽ được hạch toán vào chỉ tiêu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trên Báo cáo tình hình tài chính riêng tại thời điểm Công ty nhận bàn giao tài sản để vận hành và khai thác cho đến khi thủ tục chuyển giao pháp lý tài sản này cho Công ty được hoàn tất.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ hoạt động theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 07 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 06 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho các dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà nhà thầu xây dựng hay chưa.

3.14 Các khoản dự phòng

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ảnh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ hoạt động, số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại 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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.16 Người mua trả tiền trước

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

3.17 Cổ phiếu mua lại của chính mình

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (Cổ phiếu mua lại của chính mình) được ghi nhận theo nguyên giá trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty và các công ty con không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày hoàn tất giao dịch.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ hoạt động giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệnh tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Thuế (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệnh tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ hoạt động và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ hoạt động và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.21 Chi phí phát hành

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành khoản vay được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng phù hợp với kỳ hạn của khoản vay theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành khoản vay được ghi giảm vào phần nợ gốc của khoản vay.

3.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2026	*Tại 31/12/2025*
Tiền gửi ngân hàng	1.774.401	296.835
Tiền đang chuyển	31	30
Các khoản tương đương tiền (i)	1.949.537	60.000
TỔNG CỘNG	**3.723.969**	**356.865**

(i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi hạn gốc dưới 03 tháng tại ngân hàng với lãi suất 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.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2026	*Tại 31/12/2025*
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	24.169	23.846
TỔNG CỘNG	**24.169**	**23.846**

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).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2026	*Tại 31/12/2025*
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	164.317	170.423
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	119.115	105.435
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	872	2.195
TỔNG CỘNG	**284.304**	**278.053**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	*178.241*	*194.256*
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*106.063*	*83.797*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(86.222)	(89.781)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2026	*Tại 31/12/2025*
Trả trước cho người bán hoạt động chuyển nhượng bất động sản (i)	1.184.412	1.184.412
Trả trước cho người bán hoạt động khác	14.839	13.539
TỔNG CỘNG	**1.199.251**	**1.197.951**
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn	*12.568*	*8.136*
Trả trước cho bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 29)	*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.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2026	*Tại 31/12/2025*
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc	102.925	126.864
Phải thu các khoản chi hộ	11.406	21.444
Phải thu ngắn hạn khác	32.884	26.650
TỔNG CỘNG	**147.215**	**174.958**
Trong đó:		
Phải thu khác từ các bên khác	*125.751*	*42.070*
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*21.464*	*132.888*

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2026	*Tại 31/12/2025*
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	6.040	6.040
Nguyên vật liệu	2.016	2.642
TỔNG CỘNG	**8.056**	**8.682**

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển hạng mục nhà phố thương mại để bán thuộc các dự án của Công ty.

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2026	*Tại 31/12/2025*
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	500	500
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	8.950	11.095
TỔNG CỘNG	**9.450**	**11.595**
Dài hạn:		
Tiền thuê mặt bằng chờ phân bổ	65.027	65.765
Chi phí sửa chữa lớn, bảo trì tài sản	19.811	15.252
Công cụ dụng cụ xuất dùng	4.724	5.626
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	13.172	8.389
TỔNG CỘNG	**102.734**	**95.032**

10. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2026	*Tại 31/12/2025*
Đặt cọc cho bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Thuyết minh số 29) (i)	10.383.168	10.383.168
Đặt cọc cho bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 29) (ii)	9.505.724	9.430.345
Đặt cọc cho bên thứ ba cho mục đích đầu tư (ii)	1.472.416	1.472.416
TỔNG CỘNG	**21.361.308**	**21.285.929**

10. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC (tiếp theo)

(i) Số dư cuối kỳ là các khoản đặt cọc cho các bên liên quan và đối tác để nhận chuyển nhượng một phần của một số dự án bất động sản là hàng tồn kho để bán.

(ii) Số dư cuối kỳ là các khoản đặt cọc cho một số công ty liên quan và bên thứ ba ("các đối tác đầu tư") cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần TTTM của một số dự án bất động sản theo các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các dự án TTTM hoặc trao quyền ưu tiên mua các TTTM cho Công ty. Lãi của các khoản đặt cọc là 12%/năm.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Máy móc, thiết bị	*Thiết bị quản lý*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	15.359	5.196	20.555
Tăng trong kỳ	1.322	-	1.322
Số cuối kỳ	16.681	5.196	21.877
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	13.396	4.647	18.043
Khấu hao trong kỳ	635	50	685
Số cuối kỳ	14.031	4.697	18.728
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	1.963	549	2.512
Số cuối kỳ	2.650	499	3.149

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ	74.710
Số cuối kỳ	74.710
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu kỳ	69.375
Khấu hao trong kỳ	2.276
Số cuối kỳ	71.651
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	5.335
Số cuối kỳ	3.059

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	3.446.884	1.219.717	4.666.601
Tăng trong kỳ	-	243	243
Thanh lý	(1.122)	-	(1.122)
Số cuối kỳ	3.445.762	1.219.960	4.665.722
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số 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 cuối kỳ	657.349	706.475	1.363.824
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	2.832.171	562.319	3.394.490
Số cuối kỳ	2.788.413	513.485	3.301.898

Bất động sản đầu tư chủ yếu bao gồm các tài sản là các TTTM của Công ty.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 24.3.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2026	*Tại 31/12/2025*
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	24.021	29.961
TỔNG CỘNG	**24.021**	**29.961**

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

STT	Tên đơn vị	Tại 30/06/2026			Tại 31/12/2025		
		Số lượng cổ phiếu	*Giá trị ghi sổ (Triệu VND)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá trị ghi sổ (Triệu VND)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*
1	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	(*)	12.866.009	100,00	(*)	12.866.009	100,00
2	Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	(*)	1.228.153	100,00	(*)	1.228.153	100,00
	TỔNG CỘNG		**14.094.162**			**14.094.162**	

(*) Không có số lượng cổ phiếu do đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.

16. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2026	*Tại 31/12/2025*
Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh (Thuyết minh số 29)	3.159.572	3.159.572
TỔNG CỘNG	**3.159.572**	**3.159.572**

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 TTTM của một số dự án bất động sản. 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.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2026	*Tại 31/12/2025 (trình bày lại)*
Phải trả cho người bán	12.429	7.258
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	55.404	251.821
TỔNG CỘNG	**67.833**	**259.079**

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2026	*Tại 31/12/2025*
Người mua trả trước khác	25.483	45.537
TỔNG CỘNG	**25.483**	**45.537**

18. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2026	*Tại 31/12/2025*
Phải trả cổ tức bằng tiền (i)	2.272.318	-
TỔNG CỘNG	**2.272.318**	**-**

(i) Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên của Công ty số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ-VINCOM RETAIL ngày 23 tháng 04 năm 2026 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty số 06/2026/NQ-HĐQT-VCR ngày 17 tháng 06 năm 2026, Công ty đã chi trả cổ tức bằng tiền mặt cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1.000 đồng/cổ phần vào ngày 22 tháng 07 năm 2026.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2026	*Tại 31/12/2025*
Thuế giá trị gia tăng	17.113	16.925
Thuế thu nhập doanh nghiệp	219.281	674.658
Thuế thu nhập cá nhân	5.813	3.365
Các loại thuế khác	28	1.108
TỔNG CỘNG	**242.235**	**696.056**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2026	*Tại 31/12/2025 (trình bày lại)*
Lãi vay phải trả	184.198	377.959
Chi phí phải trả khác	175.878	171.520
TỔNG CỘNG	**360.076**	**549.479**
Trong đó:		
Phải trả cho các bên khác	*347.365*	*326.198*
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*12.711*	*223.281*

21. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2026	*Tại 31/12/2025 (trình bày lại)*
Ngắn hạn:		
Phải trả chia sẻ lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	406.751	338.736
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	80.889	84.195
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	24.169	23.846
Đặt cọc thi công mặt bằng	14.522	13.185
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng	1.022	2.366
Các khoản phải trả. phải nộp khác	21.613	17.318
TỔNG CỘNG	**548.966**	**479.646**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*123.555*	*140.748*
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*425.411*	*338.898*
Dài hạn:		
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	285.910	280.839
Trừ: Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng (Trình bày ở Ngắn hạn)	*(80.889)*	*(84.195)*
TỔNG CỘNG	**205.021**	**196.644**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	*204.521*	*196.413*
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*500*	*231*

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/06/2026		*Tại 31/12/2025*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Khoản vay ngân hàng dài hạn (i)	6.214.090	6.214.090	6.208.269	6.208.269
TỔNG CỘNG	**6.214.090**	**6.214.090**	**6.208.269**	**6.208.269**

(i) Thông tin chi tiết khoản vay như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành/ Đơn vị cho vay	*Tại 30/06/2026 (Triệu VND)*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam	2.060.000	Tháng 8 năm 2028	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,2%/năm đến 8,9%/năm	(*)
Deutsche Bank AG, Singapore Branch	4.154.090	Tháng 7 năm 2028	Lãi suất 9%/năm	(*)
TỔNG CỘNG	**6.214.090**			

(*) Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản gắn liền với đất của một trung tâm thương mại được sở hữu bởi một công ty con.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	*Thặng dư vốn*	*Cổ phiếu mua lại của chính mình*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025						
Số đầu kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	6.137.043	27.522.952
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	2.152.116	2.152.116
Số cuối kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	8.289.159	29.675.068
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026						
Số đầu kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	13.322.388	34.708.297
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	4.903.443	4.903.443
- Chia cổ tức bằng tiền (thuyết minh 18)	-	-	-	-	(2.272.318)	(2.272.318)
Số cuối kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	15.953.513	37.339.422

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 *Cổ phiếu*

	Tại 30/06/2026		*Tại 31/12/2025*	
	Số lượng	*Giá trị Triệu VND*	*Số lượng*	*Giá trị Triệu VND*
Cổ phiếu đăng ký và đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Tổng cộng	**2.328.818.410**	**23.288.184**	**2.328.818.410**	**23.288.184**
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184
Tổng cộng	**2.272.318.410**	**22.723.184**	**2.272.318.410**	**22.723.184**

Mệnh giá cho mỗi cổ phiếu đang lưu hành là 10.000VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 10.000VND/cổ phiếu).

24. DOANH THU

24.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý II năm 2026	*Quý II năm 2025*
Tổng doanh thu (i)	**495.187**	**502.236**
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	395.396	385.233
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	92.435	111.926
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	7.356	5.077
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**495.187**	**502.236**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*364.901*	*353.199*
Doanh thu đối với các bên liên quan	*130.286*	*149.037*

(i) Doanh thu bán hàng và cung cấp các dịch vụ trong Quý II năm 2026 giảm so với Quý II năm 2025 chủ yếu do giảm doanh thu đến từ Trung tâm thương mại Quảng Ngãi do giao dịch chuyển nhượng cổ phần tại Trung tâm thương mại này đã thực hiện trong Quý III năm 2025.

24.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý II năm 2026	*Quý II năm 2025*
Cổ tức và lợi nhuận được chia (Thuyết minh số 29) (i)	4.000.000	-
Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc	639.859	459.040
(Lỗ) chênh lệch tỷ giá	(5.680)	-
TỔNG CỘNG	**4.634.179**	**459.040**

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 *Doanh thu hoạt động tài chính* (tiếp theo)

(i) Theo Nghị quyết số 05/2026/HĐQT-VCR ngày 17 tháng 06 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 4.000 tỷ VND cho chủ sở hữu.

24.3 *Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư*

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý II năm 2026	*Quý II năm 2025*
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 24.1)	395.396	385.233
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ (Thuyết minh số 25)	237.849	207.617

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý II năm 2026	*Quý II năm 2025*
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	237.849	207.617
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	74.699	68.504
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	2.904	-
TỔNG CỘNG	**315.452**	**276.121**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý II năm 2026	*Quý II năm 2025*
Chi phí lãi vay	220.625	161.056
Chi phí phát hành	15.013	14.200
Chi phí tài chính khác	-	117.535
TỔNG CỘNG	**235.638**	**292.791**

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý II năm 2026	*Quý II năm 2025*
Chi phí bán hàng	**8.003**	**4.918**
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	1.366	1.694
Chi phí marketing và bán hàng khác	6.637	3.224
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**25.454**	**33.906**
Chi phí quản lý nội bộ	9.958	10.530
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	15.496	23.376
TỔNG CỘNG	**33.457**	**38.824**

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong Quý II năm 2026 là 20% lợi nhuận chịu thuế (Quý II năm 2025: thuế suất là 20%).

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý II năm 2026	*Quý II năm 2025*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	107.776	77.712
(Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	7.072	(5.389)
TỔNG CỘNG	**114.848**	**72.323**

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

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

Bên liên quan	**Mối quan hệ**
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty con
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Công ty con
Công ty CP Vinhomes	Bên liên quan của cổ đông
Công ty CP Vinpearl	Bên liên quan của cổ đông
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Bên liên quan của cổ đông
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Bên liên quan của cổ đông
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan của cổ đông
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	Bên liên quan của cổ đông
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	Bên liên quan của cổ đông
Công ty CP Vinschool	Bên liên quan của cổ đông
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Bên liên quan của cổ đông
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Bên liên quan của cổ đông
Công ty cổ phần Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	Bên liên quan của cổ đông
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	Bên liên quan của cổ đông

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

29.1 *Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan:*

Đơn vị tính: Triệu VND

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026	*Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025*
Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM		
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	-
Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	50.878	59.243
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	40.800	40.800
Công ty CP Vinhomes	28.546	27.105
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	26.043	25.059
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	16.785	18.680
Công ty CP Vinpearl	9.766	13.656
Chuyển nhượng đặt cọc dự án hợp tác kinh doanh		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	497.552	-
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	33.230	-
Đi vay		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	570.000	520.000
Bù trừ, thanh toán gốc vay		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	1.383.788	-
Lãi cho vay, lãi đặt cọc		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	739.039	768.041
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	399.688	49.589
Công ty CP Vinhomes	49.589	-
Lãi đi vay		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	54.523	64.619
Lợi nhuận được chia		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	4.000.000	-

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

29.2 *Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan:*

Đơn vị tính: Triệu VND

Bên liên quan	*Tại 30/06/2026*	*Tại 31/12/2025 (Trình bày lại)*
Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 6.1)		
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
Các bên liên quan khác	5.967	12.207
	106.063	**83.797**
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.184.412	1.184.412
Các bên liên quan khác	2.271	5.403
	1.186.683	**1.189.815**
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	18.543	21.930
Công ty CP Vinpearl	1.688	-
Các bên liên quan khác	1.233	110.958
	21.464	**132.888**
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 10)		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	12.855.555	12.780.176
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	6.200.000	6.200.000
Công ty CP Vinhomes	833.337	833.337
	19.888.892	**19.813.513**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn		
Công ty CP Vinpearl	65.027	65.765
	65.027	**65.765**
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16)		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	920.000	920.000
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	899.641	899.641
Công ty CP Vinhomes	726.898	726.898
Công ty CP 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**

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

29.2 *Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo)*

Đơn vị tính: Triệu VND

Bên liên quan	*Tại 30/06/2026*	*Tại 31/12/2025 (Trình bày lại)*
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	31.476	56.578
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	18.112	3.282
Công ty CP Vinpearl	4.170	2.931
Công ty CP Vinhomes	14	7.136
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	-	179.450
Các bên liên quan khác	1.632	2.445
	55.404	**251.821**
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)		
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	8.998	13.520
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	-	194.299
Các bên liên quan khác	3.713	15.463
	12.711	**223.281**
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)		
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	210.915	184.872
Công ty CP Vinhomes	98.606	71.529
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	54.280	-
Công ty CP Vinpearl	36.990	28.681
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	14.332	10.580
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	35.800
Các bên liên quan khác	10.288	7.435
	425.411	**338.898**
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 21)		
Các bên liên quan khác	500	231
	500	**231**
Doanh thu chờ phân bổ		
Công ty CP Vinpearl	17.182	17.806
	17.182	**17.806**

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

Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026

PHỤ LỤC - GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC
(Theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020)

Đơn vị tính: Triệu VND

Chỉ tiêu	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025	Chênh lệch	%
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	329.452	276.121	53.331	19%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	165.735	226.115	(60.380)	27%
Doanh thu hoạt động tài chính	4.634.179	459.040	4.175.139	910%
Chi phí tài chính	235.638	292.791	(57.153)	20%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	11.454	33.906	(22.452)	66%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.546.860	361.378	4.185.482	1.158%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	4.432.012	289.055	4.142.957	1.433%

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

- Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ Quý II năm 2026 tăng 53,3 tỷ VND, trong đó: (i) Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan tăng 44,2 tỷ VND; (ii) Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ khác tang 9,1 tỷ VND
- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 60,4 tỷ VND chủ yếu do giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ tăng.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 4.175 tỷ VND chủ yếu do nhận 4.000 tỷ VND cổ tức từ công ty con và tăng thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư.
- Chi phí tài chính giảm 57,1 tỷ VND do giảm chi phí trả cho một đối tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh, giảm lỗ chênh lệch tỷ giá khoản vay USD.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 22,5 tỷ VND chủ yếu do giảm trích lập dự phòng và chi phí quản lý khác.
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế giảm 4.185 tỷ VND do các nguyên nhân nêu trên.