

CÔNG TY CỔ PHẦN
VINCOM RETAIL



Số: 036/2026/CV-VCR

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM

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

Mã chứng khoán: VRE

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

Điện thoại: 024 3975 6699

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

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

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <https://ir.vincom.com.vn/> vào ngày 29/10/2026.

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



TRẦN MAI HOA

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý III năm 2026

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 36
Phụ lục – Giải trình biến động kết quả hoạt động kinh doanh so với kỳ trước	37

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 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 2, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 29 được cấp ngày 05 tháng 08 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
	Thành viên
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
	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Thành Trung	Trưởng ban
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 ông Trần Lê Phương, bà Trần Mai Hoa 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 32/2026/GUQ-VCR ngày 05 tháng 08 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con cho Quý III năm 2026.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 09 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025 (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.897.919	7.961.052
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	2.774.525	4.434.617
111	1. Tiền		2.774.525	3.034.617
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	1.400.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	2.340.400	133.239
121	1. Chứng khoán kinh doanh		2.202.904	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		137.496	133.239
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.320.430	2.885.735
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	960.295	1.319.815
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.292.498	1.298.757
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.269.979	751.198
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(202.342)	(484.035)
140	IV. Hàng tồn kho	8	199.588	236.158
141	1. Hàng tồn kho		199.588	236.158
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		262.976	271.303
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	9	95.205	68.443
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		161.612	182.303
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		6.159	20.557
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		53.517.829	53.318.097
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		19.845	20.493
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	19.845	20.493
220	II. Tài sản cố định		259.589	273.087
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	254.802	263.269
222	Nguyên giá		576.187	566.149
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(321.385)	(302.880)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	4.787	9.818
228	Nguyên giá		88.377	88.377
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(83.590)	(78.559)
240	III. Bất động sản đầu tư	13	27.162.889	27.231.260
241	1. Nguyên giá		39.929.341	39.178.382
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(12.766.452)	(11.947.122)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn		247.697	267.062
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	247.697	267.062
270	V. Tài sản dài hạn khác		25.827.809	25.526.195
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	9	513.643	480.417
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		72.512	150.979
274	3. Tài sản dài hạn khác	10	25.241.654	24.894.799
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		62.415.748	61.279.149

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025 (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		11.583.008	12.910.946
310	I. Nợ ngắn hạn		3.785.532	5.173.857
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	110.848	256.726
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	113.096	309.096
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	17	1.186.913	1.718.159
315	4. Phải trả người lao động		41.785	62.777
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	929.050	1.421.005
319	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	41.686	31.187
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	1.340.791	1.351.738
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21.1	18.890	20.626
322	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.909	1.909
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		564	634
330	II. Nợ dài hạn		7.797.476	7.737.089
337	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	118.582	131.499
338	2. Phải trả dài hạn khác	19	1.271.726	1.157.099
339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21.2	6.340.584	6.380.455
342	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		66.584	68.036
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	22	50.832.740	48.368.203
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		(53.137)	(53.137)
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		29.504.968	27.040.431
420a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		24.768.113	20.594.507
420b	- LNST chưa phân phối kỳ này		4.736.855	6.445.924
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		62.415.748	61.279.149



Nguyễn Thanh Hoài
Người lập



Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý III năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025 (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	2.373.798	2.251.000	7.041.287	6.525.054
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	2.373.798	2.251.000	7.041.287	6.525.054
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(1.152.220)	(1.113.974)	(3.167.601)	(3.003.497)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.221.578	1.137.026	3.873.686	3.521.557
21	6. Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-	184.751	143
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	935.809	802.498	2.616.058	2.104.265
23	8. Chi phí tài chính	26	(208.304)	(350.332)	(633.027)	(861.631)
24	Trong đó: Chi phí đi vay		(201.956)	(208.236)	(610.986)	(507.899)
25	9. Chi phí bán hàng	27	(40.394)	(47.042)	(157.961)	(155.745)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(80.652)	(93.927)	(243.190)	(319.933)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.828.037	1.448.223	5.640.317	4.288.656
31	12. Thu nhập khác		74.123	278.128	258.403	491.480
32	13. Chi phí khác		(1.913)	(4.903)	(3.276)	(37.672)
40	14. Lợi nhuận khác		72.210	273.225	255.127	453.808

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025 (Trình bày lại)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.900.247	1.721.448	5.895.444	4.742.464
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(369.087)	(344.960)	(1.081.574)	(1.355.259)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28	(9.093)	(58)	(77.015)	399.882
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		1.522.067	1.376.430	4.736.855	3.787.087
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.522.067	1.376.430	4.736.855	3.787.087
62	20. Lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông không kiểm soát		-	-	-	-
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		670	606	2.085	1.667



Nguyễn Thanh Hoài
Người lập



Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	Lợi nhuận trước thuế	5.895.444	4.742.464
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	910.572	1.034.075
03	Các khoản dự phòng	(281.693)	40.728
04	Lỗi/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(65.920)	92.006
05	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	(2.734.212)	(2.104.257)
06	Chi phí đi vay	610.986	507.899
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	4.335.177	4.312.915
09	Tăng, giảm các khoản phải thu	1.300.754	(4.300.408)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho	36.570	27.355
11	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(116.650)	427.400
12	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	(59.988)	(16.616)
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	(2.202.904)	-
14	Chi phí đi vay đã trả	(607.190)	(321.696)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(1.702.029)	(1.076.603)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	983.740	(947.653)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	(1.635.504)	(884.030)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	153.765	1.015
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	-	(1.012.023)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	-	4.369
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	1.127.864	951.974
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	(353.875)	(938.695)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

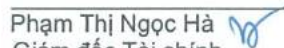
Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
33	Tiền thu từ đi vay	-	6.272.960
34	Tiền trả nợ gốc vay	-	(4.445.580)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	(17.652)	(17.117)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	(2.272.305)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(2.289.957)	1.810.263
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(1.660.092)	(76.085)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4.434.617	2.884.680
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	2.774.525	2.808.595


Nguyễn Thanh Hoài
Người lập


Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng




Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 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 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 2, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 29 được cấp ngày 05 tháng 08 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 có thể kéo dài trên 12 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 và các công ty con tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 1.701 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1.679 nhân viên).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 09 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên Báo cáo tình hình tài chính giữa Công ty và các công ty con và giữa các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

Các chính sách kế toán của Công ty và các công ty con sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025, 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 ("Thông tư 99") và Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư số 202/2014/TT-BTC.

Ban Giám đốc Công ty đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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	659.187	(402.461)	256.726
315	Phải trả người lao động	-	62.777	62.777
316	Chi phí phải trả ngắn hạn	1.483.782	(62.777)	1.421.005
320	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

Mã số	Chỉ tiêu	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	Trình bày lại	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 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	491.623	(143)	491.480

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

3.2 Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

3.3 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 dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

3.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho, giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc giai đoạn tài chính. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc giai đoạn tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản, và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.7 Thuê tài sản

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

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

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các tài sản thuê tài chính của Công ty và các công ty con đang được ghi nhận trên chỉ tiêu bất động sản đầu tư thuộc Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

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

Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu từ cho thuê tương ứng. Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

3.8 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản, và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.9 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	2 - 15 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 15 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm
Tài sản cố định khác	3 - 15 năm

3.10 Bất động sản đầu tư

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

Nguyên giá bất động sản đầu tư bao gồm các chi phí bằng tiền hoặc giá trị hợp lý của các tài sản mà Công ty và các công ty con bỏ ra để mua hoặc để xây dựng và phát triển bất động sản đầu tư tính đến thời điểm hoàn thành việc mua hoặc việc xây dựng bất động sản đầu tư đó. Công ty và các công ty con ghi nhận bất động sản đầu tư được mua trên báo cáo tài chính hợp nhất kể từ thời điểm Công ty và các công ty con nhận chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đầu tư từ bên chuyển giao tài sản, không phụ thuộc vào hình thức của hợp đồng mua hoặc thời điểm chuyển giao hồ sơ pháp lý liên quan đến quyền sở hữu tài sản.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

Quyền sử dụng đất, nhà cửa và vật kiến trúc
Máy móc và thiết bị

5 - 50 năm
3 - 25 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận là bất động sản đầu tư căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền và không tính hao mòn.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. 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 hợp nhất trong kỳ.

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

Công ty và các công ty con cũng tham gia góp vốn để hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển các trung tâm thương mại. Theo các thỏa thuận hợp tác đầu tư Công ty có quyền kiểm soát trung tâm thương mại tại thời điểm Công ty và các công ty con nhận bàn giao trung tâm thương mại từ bên đối tác để vận hành hoạt động kinh doanh. Công ty và các công ty con sẽ ghi nhận bất động sản đầu tư trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại thời điểm Công ty và các công ty con nhận bàn giao tài sản để vận hành và khai thác.

3.11 Chi phí đi vay

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

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

3.12 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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí 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, tiền thuê mặt bằng trả trước theo hợp đồng thuê hoạt động, chi phí trước hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí chờ phân bổ khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

3.13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính không quá mười (10) năm. Định kỳ, Công ty đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Công ty và các công ty con mua các công ty sở hữu dự án bất động sản. Tại thời điểm mua, Công ty sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động kinh doanh.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế hoãn lại được ghi nhận.

Hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp cùng dưới sự kiểm soát chung.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh được thực hiện giữa các doanh nghiệp cùng dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản và nợ của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất;
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh từ thời điểm hợp nhất; và
- ▶ Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Trường hợp Công ty thoái vốn mất quyền kiểm soát trong công ty con trước kia được hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung, phần chênh lệch ghi nhận vào vốn chủ sở hữu giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của công ty con tại ngày mua sẽ được phân loại lại vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày thoái vốn.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

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

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

3.16 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.

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

3.17 Cổ phiếu mua lại của chính mình

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty và các công ty con 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 các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.19 Người mua trả tiền trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

3.20 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 phân 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.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn của khoản đầu tư. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày hoàn tất giao dịch.

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty và các công ty con với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được 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 kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

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

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

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

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

3.22 Chi phí phát hành

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

3.23 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025
Tiền gửi ngân hàng	2.774.402	3.034.417
Tiền đang chuyển	123	200
Các khoản tương đương tiền	-	1.400.000
TỔNG CỘNG	2.774.525	4.434.617

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025
Trái phiếu (i)	2.202.904	-
TỔNG CỘNG	2.202.904	-

(i) Đây là các khoản trái phiếu tại Ngân hàng Sài Gòn Tài Lộc, Công ty đầu tư với mục đích kinh doanh.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	137.496	133.239
TỔNG CỘNG	137.496	133.239

(i) 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 8,55%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 4,5%/năm đến 7,6%/năm).

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	766.943	1.059.119
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	135.988	183.847
Phải thu khác	57.364	76.849
TỔNG CỘNG	960.295	1.319.815
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	749.247	1.108.800
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	211.048	211.015
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(202.342)	(484.035)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2026	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 xây dựng và hoạt động khác	108.086	114.345
TỔNG CỘNG	1.292.498	1.298.757
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn	48.964	47.744
Trả trước cho bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 29)	1.243.534	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.

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025
Ngắn hạn:		
Lãi phải thu từ các trái phiếu, đặt cọc	763.492	147.728
Phải thu về hợp tác đầu tư	137.054	363.552
Phải thu các khoản chi hộ	187.356	57.278
Phải thu ngắn hạn khác	182.077	182.640
TỔNG CỘNG	1.269.979	751.198
Trong đó:		
Phải thu khác từ các bên khác	353.073	140.098
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	916.906	611.100
Dài hạn:		
Phải thu dài hạn khác	19.845	20.493
TỔNG CỘNG	19.845	20.493

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2026		Tại 31/12/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Thành phẩm bất động sản (i)	191.401	-	226.277	-
Nguyên liệu, vật liệu	8.187	-	9.881	-
TỔNG CỘNG	199.588	-	236.158	-

- (i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục nhà phố thương mại và nhà ở xã hội để bán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	12.793	14.533
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	82.412	53.910
TỔNG CỘNG	95.205	68.443
Dài hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	281.058	289.994
Chi phí sửa chữa lớn	149.971	146.936
Chi phí công cụ, dụng cụ	15.246	20.398
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	67.368	23.089
TỔNG CỘNG	513.643	480.417

10. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 29) (ii)	13.386.070	13.039.215
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích kinh doanh (Thuyết minh số 29) (i)	10.383.168	10.383.168
Đặt cọc cho các bên khác cho mục đích đầu tư (ii)	1.472.416	1.472.416
TỔNG CỘNG	25.241.654	24.894.799

- (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. 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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	159.216	357.021	27.388	22.524	566.149
- Tăng trong kỳ	-	14.145	-	1.118	15.263
- Thanh lý, nhượng bán	(823)	(4.121)	-	(281)	(5.225)
Số cuối kỳ	158.393	367.045	27.388	23.361	576.187
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu kỳ	34.821	224.106	24.975	18.978	302.880
- Khấu hao trong kỳ	4.015	16.396	529	2.081	23.021
- Thanh lý, nhượng bán	(823)	(3.412)	-	(281)	(4.516)
Số cuối kỳ	38.013	237.090	25.504	20.778	321.385
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	124.395	132.915	2.413	3.546	263.269
Số cuối kỳ	120.380	129.955	1.884	2.583	254.802

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ	88.377
Số cuối kỳ	88.377
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu kỳ	78.559
- Hao mòn trong kỳ	5.031
Số cuối kỳ	83.590
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	9.818
Số cuối kỳ	4.787

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	32.114.500	7.063.882	39.178.382
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	615.429	480.411	1.095.840
- Thanh lý	(243.768)	-	(243.768)
- Phân loại lại	(101.113)	-	(101.113)
Số cuối kỳ	32.385.048	7.544.293	39.929.341
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	6.990.633	4.956.489	11.947.122
- Khấu hao trong kỳ	504.942	377.578	882.520
- Thanh lý	(81.153)	-	(81.153)
- Phân loại lại	(83.585)	-	(83.585)
- Khác	101.548	-	101.548
Số cuối kỳ	7.432.385	5.334.067	12.766.452
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	25.123.867	2.107.393	27.231.260
Số cuối kỳ	24.952.663	2.210.226	27.162.889

Bất động sản đầu tư của Công ty và các công ty con chủ yếu bao gồm tài sản là các TTTM do Công ty và các công ty con sở hữu và vận hành hoạt động cho thuê mặt bằng và cung cấp các dịch vụ liên quan.

Chi tiết về việc sử dụng các bất động sản đầu tư làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Công ty và các công ty con được trình bày như Thuyết minh số 21.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025
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	111.023	130.388
TỔNG CỘNG	247.697	267.062

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025 (trình bày lại)
Phải trả cho người bán	66.455	148.390
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	44.393	108.336
TỔNG CỘNG	110.848	256.726

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025
Trả trước từ khách thuê cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	47.608	46.181
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	51.526	227.090
Trả trước từ người mua khác	13.962	35.825
TỔNG CỘNG	113.096	309.096

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.035.725	1.656.180
Thuế giá trị gia tăng	133.783	44.058
Thuế thu nhập cá nhân	15.789	16.294
Thuế và các khoản phải nộp khác	1.616	1.627
TỔNG CỘNG	1.186.913	1.718.159

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025 (trình bày lại)
Chi phí lãi vay phải trả	201.194	263.771
Chi phí xây dựng trích trước	66.084	276.591
Chi phí bán hàng trích trước	24.463	67.520
Các khoản chi phí phải trả khác	637.309	813.123
TỔNG CỘNG	929.050	1.421.005
Trong đó:		
Chi phí phải trả cho các bên khác	913.663	1.249.236
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	15.387	171.769

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

19. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025 (trình bày lại)
Ngắn hạn:		
Các khoản phải trả khác liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	455.940	402.461
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	474.256	484.142
Nhận đặt cọc từ khách hàng mua bất động sản	134.924	183.469
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	137.387	132.939
Phải trả khác	138.284	148.728
TỔNG CỘNG	1.340.791	1.351.738
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	867.534	945.505
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	473.257	406.233
Dài hạn:		
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	1.707.944	1.602.853
Trừ: Nhận đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Trình bày ở Ngắn hạn)	(474.256)	(484.142)
Phải trả khác	38.038	38.388
TỔNG CỘNG	1.271.726	1.157.099
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	1.250.654	1.139.461
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	21.072	17.638

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	41.686	31.187
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	118.582	131.499
TỔNG CỘNG	160.268	162.686
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	56.020	59.051
Doanh thu chưa thực hiện từ các bên khác	104.248	103.635

Doanh thu chưa thực hiện chủ yếu bao gồm khoản tiền nhận trước từ các khách hàng ký hợp đồng thuê mặt bằng tại các TTTM của Công ty và các công ty con.

21. VAY VÀ NỢ

21.1 Vay và nợ ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Thuyết minh	Tại 30/09/2026		Tại 31/12/2025	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Nợ dài hạn đến hạn trả khác từ bên liên quan	29	18.890	18.890	20.626	20.626
TỔNG CỘNG		18.890	18.890	20.626	20.626

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

21.2 Vay và nợ dài hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Thuyết minh	Tại 30/09/2026		Tại 31/12/2025	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Khoản vay dài hạn	(i)	6.167.783	6.167.783	6.208.269	6.208.269
Nợ dài hạn khác từ bên liên quan	29	172.801	172.801	172.186	172.186
TỔNG CỘNG		6.340.584	6.340.584	6.380.455	6.380.455

(i) Bao gồm:

Đơn vị cho vay/ Đơn vị tư vấn phát hành	Tại 30/09/2026 (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	4.107.783	Tháng 7 năm 2028	Lãi suất 9%/năm	(*)
TỔNG CỘNG	6.167.783			

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025							
Số đầu kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	20.594.507	(53.137)	362	41.922.641
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	3.787.087	-	-	3.787.087
Số cuối kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	24.381.594	(53.137)	362	45.709.728
Cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026							
Số đầu kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	27.040.431	(53.137)	-	48.368.203
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	4.736.855	-	-	4.736.855
- Chia cổ tức bằng tiền (i)	-	-	-	(2.272.318)	-	-	(2.272.318)
Số cuối kỳ	23.288.184	46.983	(1.954.258)	29.504.968	(53.137)	-	50.832.740

- (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 thực hiện Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty số 06/2026/NQ-HĐQT-VCR ngày 17 tháng 06 năm 2026, Công ty chi trả cổ tức bằng tiền mặt cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 10%/cổ phần (01 cổ phần nhận được 1.000 đồng) vào ngày 22 tháng 07 năm 2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu

	Tại 30/09/2026		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
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184

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

23. CÁC TÀI KHOẢN NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

23.1 Ngoại tệ các loại

	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025
Đô la Mỹ (USD)	20.563,38	20.563,38

23.2 Nợ khó đòi đã xử lý

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	290.989	126.795
	290.989	126.795

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Tổng doanh thu	2.373.798	2.251.000
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	2.284.830	2.123.581
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	10.399	54.775
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	78.569	72.644
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	2.373.798	2.251.000
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên liên quan	229.729	227.348
Doanh thu đối với các bên khác	2.144.069	2.023.652

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Lãi tiền gửi, cho vay và đặt cọc	882.929	802.498
Lãi chênh lệch tỷ giá	52.880	-
TỔNG CỘNG	935.809	802.498

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2026	Quý III 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)	2.284.830	2.123.581
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)	1.074.105	1.011.166

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.074.105	1.011.166
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	4.805	31.847
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	73.310	70.961
TỔNG CỘNG	1.152.220	1.113.974

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Chi phí lãi vay	192.058	171.677
Chi phí phát hành liên quan	9.898	36.559
Chi phí tài chính khác	6.348	142.096
TỔNG CỘNG	208.304	350.332

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Chi phí bán hàng	40.394	47.042
Chi phí nhân viên	15.634	11.650
Chi phí tư vấn bán hàng, hoa hồng và môi giới	15.560	13.402
Chi phí marketing	6.834	19.675
Chi phí khấu hao và hao mòn	612	908
Chi phí khác	1.754	1.407
Chi phí quản lý doanh nghiệp	80.652	93.927
Chi phí nhân viên	35.457	30.625
Chi phí khấu hao và hao mòn	740	13.347
Chi phí dự phòng	1.627	4.151
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.951	11.488
Phí quản lý	28.998	31.965
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	879	2.351
TỔNG CỘNG	121.046	140.969

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Chi phí thuế TNDN hiện hành	369.087	344.960
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	9.093	58
TỔNG CỘNG	378.180	345.018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

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 năm trước:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Cổ đông có quyền ảnh hưởng đáng kể
Công ty CP Vinhomes	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty CP Vinpearl	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 CP Vinschool	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast (*)	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 Phát triển Thành Phố Xanh	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty CP Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty CP Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty Cổ phần VinFast Việt Nam	Bên liên quan của Cổ đông
Công ty CP Vinsmart Future	Bên liên quan của Cổ đông

(*) Không còn là bên liên quan từ ngày 30/06/2026, Công ty này đã đổi tên thành "Công ty Cổ phần Sản xuất, Đầu tư và Phát triển Tương Lai" tại ngày 02/10/2026.

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan:

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê		
TTTT		
Công ty CP Vinhomes	226.399	249.153
Công ty CP Vinpearl	190.499	186.855
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	135.733	12.440
Công ty CP Vinschool	55.022	54.277
Công ty CP Di chuyển xanh và thông minh GSM	19.465	17.317
Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	72.041	108.746
Công ty CP Vinpearl	50.489	94.540
Công ty CP Vinhomes	22.887	26.719
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	200.679	-
Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty CP Vinpearl	130.000	802.976

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan:
(tiếp theo)

Đơn vị tính: Triệu VND

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
Nhận góp vốn bằng tài sản		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	125.444
Lãi vay, lãi đặt cọc		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.146.351	1.244.858
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	921.681	326.514
Công ty CP Vinhomes	74.795	144.376
Thu nhập khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	67.169	38.958
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	36.125	11.171
Công ty CP Vinhomes	25.243	110.482
Công ty Cổ phần VinFast Việt Nam	24.525	-
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	13.463	13.463

Số dư công nợ với các bên liên quan:

Đơn vị tính: Triệu VND

Bên liên quan	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025 (Trình bày lại)
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6.1)		
Công ty CP Vinhomes	107.999	64.714
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	31.079	61.854
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	33.172	35.370
Công ty CP Vinpearl	5.075	9.723
Các bên liên quan khác	33.723	39.354
	211.048	211.015
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	59.122	66.601
	1.243.534	1.251.013
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)		
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	490.358	89.698
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	130.787	130.325
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	123.365	55.328
Công ty CP Vinhomes	84.750	21.868
Công ty CP Vinpearl	52.416	278.547
Các bên liên quan khác	35.230	35.334
	916.906	611.100
Chi phí chờ phân bổ dài hạn (Thuyết minh số 9)		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	189.293	196.949
Công ty CP Vinpearl	91.765	93.045
	281.058	289.994

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

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

Số dư công nợ với các bên liên quan: (tiếp theo)

Đơn vị tính: Triệu VND

Bên liên quan	Tại 30/09/2026	Tại 31/12/2025 (Trình bày lại)
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 10)		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	13.127.031	12.780.176
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	9.808.870	9.808.870
Công ty CP Vinhomes	833.337	833.337
	23.769.238	23.422.383
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15)		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	29.245	60.912
Công ty CP Vinpearl	6.281	2.921
Công ty CP Vinsmart Future	4.198	-
Công ty CP Vinhomes	2.922	12.560
Các bên liên quan khác	1.747	31.943
	44.393	108.336
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)		
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	6.682	79.114
Công ty CP Vinhomes	3.763	7.931
Các bên liên quan khác	4.942	84.724
	15.387	171.769
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	375.329	125.824
Công ty CP Vinhomes	96.313	111.622
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	-	71.189
Các bên liên quan khác	1.615	97.598
	473.257	406.233
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 19)		
Công ty CP Vinpearl	7.880	7.239
Công ty CP Vinschool	5.245	5.242
Công ty CP Vinhomes	4.541	2.549
Các bên liên quan khác	3.406	2.608
	21.072	17.638
Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 20)		
Công ty CP Vinpearl	28.846	29.386
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	14.275	16.392
Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Trường Thịnh	12.899	13.273
	56.020	59.051

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

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

Số dư công nợ với các bên liên quan: (tiếp theo)

Vay và nợ từ bên liên quan: (Thuyết minh số 21.1 và 21.2)

Nợ thuê tài chính từ một bên liên quan tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 được trình bày như sau:

Bên liên quan	Tại 30/09/2026 Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	191.691	Từ 8,58% đến 14,02%	Tháng 3 năm 2045
Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả	(18.890)		
TỔNG CỘNG	172.801		

Đây là các khoản nợ thuê tài chính liên quan đến các hợp đồng thuê dài hạn, không hủy ngang đối với TTTM Vincom Plaza Quang Trung và TTTM Vincom Plaza Lê Văn Việt.

Nợ thuê tài chính từ một bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 được trình bày như sau:

Bên liên quan	Tại 31/12/2025 Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	192.812	Từ 8,58% đến 14,02%	Tháng 3 năm 2045
Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả	(20.626)		
TỔNG CỘNG	172.186		

Nguyễn Thanh Hoài
Người lập

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC
Quý III năm 2026

PHỤ LỤC - GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG 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 III năm 2026	Quý III năm 2025	Chênh lệch	%
Doanh thu hoạt động tài chính	935.809	802.498	133.311	17%
Chi phí tài chính	208.304	350.332	(142.028)	-41%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	80.652	93.927	(13.275)	-14%
Thu nhập khác	74.123	278.128	(204.005)	-73%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.900.247	1.721.448	178.799	10%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.522.067	1.376.430	145.637	11%

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

- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 133 tỷ VND chủ yếu do tăng thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư và lãi chênh lệch tỷ giá khoản vay USD.
- Chi phí tài chính giảm 142 tỷ VND chủ yếu do giảm chi phí trả cho một đối tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và giảm lỗ chênh lệch tỷ giá khoản vay USD.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 13 tỷ VND chủ yếu do giảm chi phí khấu hao và hao mòn.
- Thu nhập khác giảm 204 tỷ VND chủ yếu do giảm thu nhập từ bồi thường hợp đồng.
- Tổng lợi nhuận trước thuế tăng 179 tỷ VND chủ yếu do các nguyên nhân nêu trên.