

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ II NĂM 2025



MỤC LỤC

Trang

Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 41
Phụ lục giải trình biến động kinh doanh so với kỳ trước	42

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 26 tháng 7 năm 2006 và các giấy chứng nhận điều chỉnh.

Các hoạt động chính của Công ty là kinh doanh khách sạn và dịch vụ khách sạn, cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách, kinh doanh nhà hàng và khu ẩm thực, và thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch
Ông Đặng Thanh Thủy	Thành viên
Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh	Thành viên
Bà Lê Thúy Anh	Thành viên
Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Đặng Thanh Thủy	Tổng Giám Đốc
Bà Võ Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám Đốc
Ông Nguyễn Đình Nga	Giám đốc
Bà Vũ Thị Kim Hường	Giám đốc tài chính

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Thị Như Hoa	Trưởng ban kiểm soát
Ông Tạ Khánh Duy	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Linh	Thành viên

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho Quý II năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban tổng Giám Đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng 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 Tổng 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 riêng giữa niên độ 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 hệ thống kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng 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 Tổng Giám Đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho Quý II năm 2025.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính 6 tháng 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc:



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 07 năm 2025

CÔNG TY
CỔ PHẦN
VINPEARL

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN VINPEARL
DN: C=VN, S=Khánh Hòa, O=CÔNG
TY CỔ PHẦN VINPEARL, CN=CÔNG
TY CỔ PHẦN VINPEARL,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:4200456848
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2025.07.30 18:49:42+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.2

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		25.687.467	25.495.418
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	675.043	1.778.290
111	1. Tiền		675.043	778.290
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	1.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	1.990.571	1.558.112
121	1. Chứng khoán kinh doanh		1.406.325	1.406.325
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		584.246	151.787
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		16.764.234	15.962.655
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	777.323	786.336
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	951.808	1.133.536
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	12.545.000	12.539.800
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.496.781	1.507.008
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(6.678)	(4.025)
140	IV. Hàng tồn kho	10	5.648.437	5.711.545
141	1. Hàng tồn kho		5.648.437	5.711.545
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		609.182	484.816
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	193.160	75.724
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		370.172	363.242
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	45.850	45.850

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		52.412.025	48.885.341
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.240.734	848.046
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	938.000	607.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	302.734	241.046
220	II. Tài sản cố định		15.542.491	15.260.697
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	14.904.404	14.626.015
222	- Nguyên giá		24.337.770	23.508.242
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(9.433.366)	(8.882.227)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	291.668	305.496
225	- Nguyên giá		339.375	339.375
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(47.707)	(33.879)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	346.419	329.186
228	- Nguyên giá		661.118	627.104
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(314.699)	(297.918)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	534.095	548.983
231	1. Nguyên giá		752.571	752.571
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(218.476)	(203.588)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		3.820.530	4.252.524
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	3.820.530	4.252.524
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	5	30.663.348	27.376.663
251	1. Đầu tư vào công ty con		19.105.584	16.112.460
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		11.557.764	11.264.203
260	VI. Tài sản dài hạn khác		610.827	598.428
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	475.887	463.488
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		134.940	134.940
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)		78.099.492	74.380.759

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		39.520.600	41.313.890
310	I. Nợ ngắn hạn		27.868.169	28.936.121
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	5.756.824	5.583.839
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	12.856.404	13.424.400
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	364.879	1.197.108
314	4. Phải trả người lao động		3.408	223
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.229.460	1.711.891
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	421.745	449.797
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	4.113.697	3.261.026
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	3.117.468	3.306.501
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		2.978	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.306	1.336
330	II. Nợ dài hạn		11.652.431	12.377.769
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	618.100	725.698
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	2.083.767	2.955.844
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	8.950.564	8.696.227



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		38.578.892	33.066.869
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	38.578.892	33.066.869
411	1. Vốn góp cho chủ sở hữu		17.933.004	17.232.122
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		17.933.004	17.232.122
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		18.504.069	14.506.313
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.177	2.177
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.839.642	1.326.257
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ		1.326.257	143.723
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		513.385	1.182.534
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)		78.099.492	74.380.759



Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập



Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 07 năm 2025

CÔNG TY
CỔ PHẦN
VINPEARL

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
DN: C=VN, S=Khánh Hòa, O=CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:4200456848
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.07.30 18:50:26+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.2

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2025

B02a-DN

Đơn vị tính: Triệu VND				
Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
			Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	1.978.660	1.565.528
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24	(2.245)	(1.639)
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	1.976.415	1.563.889
11	4. Giá vốn hàng bán	25	1.395.049	1.290.498
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		581.366	273.391
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		415.625	31.171
22	7. Chi phí tài chính	26	522.635	467.136
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		297.041	221.471
25	9. Chi phí bán hàng	27	26.458	100.712
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	279.166	361.334
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		168.732	(624.620)
31	12. Thu nhập khác	28	10.436	10.484
32	13. Chi phí khác	28	5.424	33.537
40	14. Lợi nhuận khác		5.012	(23.053)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		173.744	(647.673)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		(600)	(149.559)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	30	174.344	(498.114)
			513.385	513.385
			76.780	76.780
			590.165	590.165
			18.643	18.643
			17.206	17.206
			35.849	35.849
			1.674.449	1.674.449
			61.312	61.312
			1.613.137	1.613.137
			1.597.667	1.597.667
			95.150	95.150
			1.502.517	1.502.517

CÔNG TY
CỔ PHẦN
VINPEARL



Võ Thị Phương Thảo
Tổng giám đốc

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
DN: C=VN, S=Khánh Hòa, O=CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1= MST:4200456848
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.07.30 18:51:00+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.2

Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng

Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập

Ngày 30 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý II năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		590.165	1.597.667
2	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		669.162	689.439
3	Thay đổi các khoản dự phòng		5.631	(1.222.607)
4	Lỗi/ (lãi) chênh lệch tỷ giá		259.645	442.412
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(853.012)	(1.702.538)
6	Chi phí lãi vay		585.184	451.963
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.256.775	256.336
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(95.012)	857.499
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		63.105	(487.275)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(1.552.308)	1.643.643
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(129.835)	18.762
14	Tiền lãi vay đã trả		(553.016)	(402.065)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(113.951)	(10.708)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.124.242)	1.876.192
	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		(766.319)	(1.660.730)
22	Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		48.108	2.394
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.136.459)	(4.006.100)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.367.800	2.506.270
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(3.286.685)	(15.650.484)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	372.607
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		34.239	37.937
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(4.739.316)	(18.398.106)

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của		4.998.638	15.617.006
33	Tiền thu từ đi vay		2.687.190	2.864.053
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(2.932.368)	(3.391.343)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		4.753.460	15.089.716
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)		(1.110.098)	(1.432.198)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.778.290	1.878.394
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		6.851	8.772
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)		675.043	454.968



Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập



Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 07 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
DN: C=VN, S=Khánh Hòa, O=CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:4200456848
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.07.30 18:51:44+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.2

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý II năm 2025

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 26 tháng 7 năm 2006 và các giấy chứng nhận điều chỉnh.

Các hoạt động chính của Công ty là kinh doanh khách sạn và dịch vụ khách sạn, cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách, kinh doanh nhà hàng và khu ẩm thực, và thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

Đối với các hoạt động khác, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 05 công ty con (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 04 công ty con).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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 2 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 giữa niên độ 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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 áp dụng được đăng ký của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (TIẾP THEO)

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND"). Các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu Việt Nam đồng. Việc trình bày này không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

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

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán đang xây dựng và đã hoàn thành xây dựng

Bất động sản để bán đang xây dựng và đã hoàn thành xây dựng được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm chi phí để có được quyền sử dụng đất và các chi phí xây dựng liên quan bao gồm cơ sở hạ tầng, thiết bị liên quan và chi phí cho các khu vực chung. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho khác được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Đối với hàng tồn kho thuộc bộ phận kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch và các dịch vụ liên quan, Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho. Đối với hàng tồn kho khác, Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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 hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Quý II năm 2025

3.4 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao (tiếp theo)

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

Tài sản	Thời gian
Nhà cửa, vật kiến trúc	3 – 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 – 25 năm
Phương tiện vận tải	3 – 25 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 10 năm
Cây trồng và vật nuôi lâu năm	2 – 30 năm
Tài sản khác	2 – 20 năm

3.5 Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào chi phí trong năm khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

Công ty là bên đi thuê

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng 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 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.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất. Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 30 đến 48 năm. Quyền sử dụng đất vô thời hạn không được khấu hao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Quý II năm 2025

3.6 Tài sản cố định vô hình (Tiếp theo)*Phần mềm máy vi tính*

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Nguyên giá của phần mềm máy vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 2 đến 12 năm.

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc và các bất động sản khác do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư cho thuê. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

Tài sản	Thời gian
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 48 năm
Quyền sử dụng đất	10 – 48 năm
Bất động sản khác	2 – 10 năm

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm trừ vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hoá. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm chi phí hoa hồng thẻ golf; chi phí sửa chữa; chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng; chi phí hoa hồng, tiếp thị; chi phí thuê đất trả trước; tiền trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý; chi phí bảo hiểm và các chi phí trả trước khác.

Chi phí hoa hồng thẻ golf bao gồm các loại chi phí hoa hồng trả cho các nhà cung cấp dịch vụ môi giới bán thẻ golf. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của thẻ golf.

Chi phí liên quan đến thuê đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo các quy định pháp luật hiện hành và các chi phí phát sinh liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê trả trước thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Chi phí liên quan đến thuê đất trả trước được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các chi phí trả trước khác bao gồm các công cụ dụng cụ xuất dùng, tiền trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý, chi phí bảo hiểm và chi phí khác. Các chi phí này được thanh toán trước và phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng theo các quy định hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Quý II năm 2025

3.10 Các khoản đầu tư*Đầu tư vào công ty con*

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này. Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có) trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ.

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 cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi có bằng chứng giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá gốc theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư và các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trên cơ sở dự thu.

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

Dự phòng của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

3.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.12 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.

3.13 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Khoản dự phòng về chi phí bảo hành liên quan chủ yếu tới bất động sản đã bán. Khoản dự phòng được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm tương tự.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Quý II năm 2025

3.14 Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu; và

- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp đường thẳng. Theo đó, khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

3.15 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều kỳ kế toán cho hàng hóa hay dịch vụ bao gồm phí dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ khách sạn, vui chơi và phí thường niên chưa được cung cấp hoặc chuyển giao. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

3.16 Khách hàng ứng 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" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

Các khoản tiền nhận từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng vay vốn được phản ánh trong tài khoản "Phải trả khác" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.17 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 cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán 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 bảng cân đối kế toán riêng; 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Quý II năm 2025

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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.

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ 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 đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- ▶ Công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận

Thu nhập được chia từ lợi nhuận sau thuế (không bao gồm chi phí lãi vay) của hoạt động kinh doanh bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Chi phí bù lỗ (không bao gồm chi phí khấu hao và chi phí lãi vay) và thu nhập cam kết cố định phải trả cho hoạt động kinh doanh khách sạn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận là giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác kinh doanh trong đó Công ty thực hiện khai thác hoạt động kinh doanh

Doanh thu chi phí từ hoạt động kinh doanh vui chơi, giải trí được ghi nhận là doanh thu, giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của hợp đồng hợp tác kinh doanh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

Lãi tiền gửi, lãi cho vay và các khoản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Quý II năm 2025

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)*Các khoản giảm trừ doanh thu*

Các khoản giảm trừ doanh thu là chiết khấu thương mại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa dịch vụ đã tiêu thụ trong kỳ báo cáo nhưng đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong kỳ báo cáo nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

3.18 Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong kỳ. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
QUÝ II NĂM 2025

B09a-DN

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt	11.303	9.688
Tiền gửi ngân hàng	658.461	766.722
Tiền đang chuyển	5.279	1.880
Các khoản tương đương tiền	-	1.000.000
TỔNG CỘNG	675.043	1.778.290

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Quý II năm 2025

B09a-DN

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH		Đơn vị tính: Triệu VND			
5.1 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN					
5.1.1 Chứng khoán kinh doanh					
Cổ phiếu tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Giá gốc	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ		
	1.406.325	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	1.406.325	1.406.325	-	1.406.325	-
TỔNG CỘNG			1.406.325	1.406.325	-
5.1.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn					
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	Giá gốc	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ		
	584.246	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	584.246	584.246	-	151.787	151.787
TỔNG CỘNG			584.246	151.787	151.787
Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,7%/năm đến 6%/năm (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 3,7%/năm đến 5,5%/năm).					
5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN		Đơn vị tính: Triệu VND			
5.2.1 Đầu tư vào công ty con					
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81 Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Giá gốc	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ		
	497.724	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
	3.684.754	-	497.724	-	-
	11.457.329	-	3.684.754	-	-
	1.610.653	-	10.319.329	-	-
TỔNG CỘNG	1.855.124	-	1.610.653	-	-
	19.105.584	-	16.112.460	-	-
5.2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Suối Hoa	Giá gốc	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ		
	644.492	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
	10.274.031	-	644.492	-	-
TỔNG CỘNG	639.241	-	10.238.369	-	-
	11.557.764	-	381.342	-	-
		-	11.264.203	-	-



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

6.1 Phải thu khách hàng

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Phải thu từ dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và dịch vụ liên quan khác	569.606	578.712
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	207.717	207.624
TỔNG CỘNG	777.323	786.336
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	306.584	306.625

6.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Trả trước cho hoạt động sản xuất kinh doanh	951.808	1.133.536
TỔNG CỘNG	951.808	1.133.536
Trong đó:		
Trả trước cho bên liên quan	668.670	688.233

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Cho vay dài hạn các bên liên quan đến hạn thu hồi	12.545.000	12.539.800
TỔNG CỘNG	12.545.000	12.539.800
Dài hạn		
Các khoản cho các bên liên quan vay	938.000	607.000
TỔNG CỘNG	938.000	607.000

8 PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Phải thu lợi nhuận được chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	713.274	744.401
Phải thu lãi vay	1.207.503	483.603
Tạm ứng cho nhân viên	3.680	1.584
Đặt cọc thuê mặt bằng	3.678	3.238
Đặt cọc ký quỹ khác	1.620	28.165
Các khoản chi hộ	452.792	233.537
Phải thu khác	114.234	12.480
TỔNG CỘNG	2.496.781	1.507.008
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan	1.665.582	747.115

8 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

Dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu lãi vay	222.835	161.652
Đặt cọc ký quỹ khác	3.979	3.475
Phải thu dài hạn khác	75.920	75.919
TỔNG CỘNG	302.734	241.046
Trong đó:		
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan	224.047	162.943

9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Chi phí phát hành bảo lãnh trả trước	72.807	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	23.018	29.885
Chi phí sửa chữa	3.526	3.544
Chi phí hoa hồng, tiếp thị	89	12.548
Chi phí mua bảo hiểm	4.009	10.168
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	89.712	19.579
TỔNG CỘNG	193.160	75.724
Dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí hoa hồng thẻ golf	135.151	138.750
Trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý	19.248	19.248
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	163.724	127.450
Chi phí sửa chữa	53.582	63.607
Chi phí thuê trả trước	95.365	100.264
Chi phí trả trước dài hạn khác	8.817	14.169
TỔNG CỘNG	475.887	463.488

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
QUÝ II NĂM 2025

B09a-DN

10 HÀNG TỒN KHO

Bất động sản để bán đang xây dựng
 Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành
 Nguyên liệu, vật liệu
 Hàng tồn kho khác
TỔNG CỘNG

	Đơn vị tính: Triệu VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	4.329.573	-	4.207.790	-
	1.223.742	-	1.392.879	-
	87.496	-	102.955	-
	7.626	-	7.921	-
	5.648.437	-	5.711.545	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
QUÝ II NĂM 2025

B09a-DN

11 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: Triệu VND					
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	Tài sản cố định khác
						Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	16.005.008	5.654.577	771.287	95.098	382.236	23.508.242
- Mua trong năm	502.517	79.920	6.602	2.282	8.888	601.491
- Xây dựng mới trong năm	320.447	-	1.255	1.135	-	323.803
- Thanh lý, nhượng bán	(592)	(69.918)	(21.222)	(711)	(1.643)	(95.766)
Số dư cuối năm	16.827.380	5.664.579	757.922	97.804	389.481	24.337.770
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số dư đầu năm	4.125.581	3.509.895	447.536	88.269	319.975	8.882.227
- Khấu hao trong năm	329.437	225.655	29.265	2.008	15.835	623.488
- Thanh lý, nhượng bán	(19)	(53.782)	(15.176)	(687)	(1.571)	(72.349)
Số dư cuối năm	4.454.999	3.681.768	461.625	89.590	334.239	9.433.366
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	11.879.427	2.144.682	323.751	6.829	62.261	14.626.015
Số cuối kỳ	12.372.381	1.982.811	296.297	8.214	55.242	14.904.404



CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
QUÝ II NĂM 2025

B09a-DN

12 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Đơn vị tính: Triệu VND			
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	326.276	275.028	25.800	627.104
- Mua trong năm	29.207	4.807	-	34.014
Số dư cuối năm	355.483	279.835	25.800	661.118
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số dư đầu năm	49.336	236.708	11.874	297.918
- Khấu hao trong năm	4.534	9.760	2.487	16.781
Số dư cuối năm	53.870	246.468	14.361	314.699
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	276.940	38.320	13.926	329.186
Số cuối kỳ	301.613	33.367	11.439	346.419

13 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	230.595	108.779	339.375
Số dư cuối năm	230.595	108.779	339.375
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số dư đầu năm	6.637	27.241	33.879
- Khấu hao trong năm	2.710	11.119	13.828
Số dư cuối năm	9.347	38.360	47.707
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	223.958	81.538	305.496
Số cuối kỳ	221.248	70.419	291.668

14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	584.277	168.294	752.571
Số dư cuối năm	584.277	168.294	752.571
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số dư đầu năm	168.179	35.409	203.588
- Khấu hao trong năm	14.312	576	14.888
Số dư cuối năm	182.491	35.985	218.476
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	416.098	132.885	548.983
Số cuối kỳ	401.786	132.309	534.095

15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	1.019.918	974.124
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	711.030	711.030
Dự án Cảng Phú Quý	758.689	1.130.514
Dự án Vinpearl Làng Vân	500.587	492.380
Các dự án khác	830.306	944.476
	3.820.530	4.252.524

16 PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn		
Phải trả người bán từ hoạt động sản xuất kinh doanh	5.756.824	5.583.839
TỔNG CỘNG	5.756.824	5.583.839
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả các bên liên quan	4.506.261	4.113.559

17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn		
Trả trước từ dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và dịch vụ liên quan khác	311.425	353.174
Trả trước từ chuyển nhượng bất động sản	12.508.876	13.035.123
Trả trước khác	36.103	36.103
TỔNG CỘNG	12.856.404	13.424.400
<i>Trong đó:</i>		
Các bên liên quan trả tiền trước	1.350	1.350

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: Triệu VND			
	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	118.194	76.780	(113.951)	81.023
Thuế thu nhập cá nhân	41.194	111.513	(132.894)	19.813
Thuế giá trị gia tăng	750.082	206.799	(798.276)	158.605
Thuế nhà thầu	30.682	58.960	(71.372)	18.270
Thuế nhà đất, phí sử dụng và thuế đất	1.722	7.990	(4.392)	5.320
Thuế và các khoản phải nộp khác	255.234	137.825	(311.211)	81.848
TỔNG CỘNG	1.197.108	599.868	(1.432.097)	364.879
Phải thu				
Dư nợ Thuế thu nhập doanh nghiệp	45.850	-	-	45.850
TỔNG CỘNG	45.850	-	-	45.850
	Số đầu kỳ	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu/cán trừ trong kỳ	Số cuối kỳ

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay trích trước	201.114	213.342
Chi phí tiền lương trích trước	119.874	271.860
Dự phòng trợ cấp thôi việc	4.939	5.197
Chi phí xây dựng dự án trích trước	151.582	198.435
Lợi nhuận cam kết trích trước theo chương trình quản lý	529.664	841.432
Trích trước về mua sắm nguyên vật liệu, hàng hóa dịch vụ	-	-
Chi phí phải trả khác	222.287	181.625
TỔNG CỘNG	1.229.460	1.711.891

20 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	286.855	358.351
Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động khách sạn, vui chơi giải trí	134.890	91.446
TỔNG CỘNG	421.745	449.797
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	213.756	337.417
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	72.568	75.035
Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động khách sạn, vui chơi giải trí	331.776	313.246
TỔNG CỘNG	618.100	725.698

21 PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Đặt cọc từ KH thuê phải trả trong vòng 12 tháng	5.189	4.665
Quỹ bảo trì căn hộ giữ hộ khách hàng	146.533	138.459
Tiền ứng vốn từ khách hàng mua bất động sản theo hợp đồng đặt cọc	2.287.245	2.288.005
Nhận đặt cọc cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	844.791	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	782.758	782.759
Phải trả khác	47.181	47.138
TỔNG CỘNG	4.113.697	3.261.026
Trong đó:		
Phải trả khác cho các bên liên quan	855.912	29.323
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dài hạn		
Nhận đặt cọc góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.040.952	1.040.952
Nhận đặt cọc cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.042.815	1.914.892
TỔNG CỘNG	2.083.767	2.955.844
Trong đó:		
Phải trả khác cho các bên liên quan	1.008.918	1.882.250

22 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

		Số cuối kỳ Giá trị đồng thời là số	Số đầu kỳ Giá trị đồng thời là số
Vay ngắn hạn			
Vay ngắn hạn ngân hàng	(i)	3.028.468	3.306.501
Vay từ các bên liên quan	Chi tiết thuyết minh 31	89.000	-
TỔNG CỘNG		3.117.468	3.306.501
Vay dài hạn			
Vay hợp vốn dài hạn	(ii)	5.118.109	4.937.904
Trái phiếu doanh nghiệp	(iii)	3.832.455	3.706.323
Vay từ các bên liên quan	Chi tiết thuyết minh 31	-	52.000
TỔNG CỘNG		8.950.564	8.696.227

22 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH(tiếp theo)

(i) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Nguyên tệ	Số cuối kỳ Triệu VND	Ngày đáo hạn
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	961.819	Tháng 7 đến tháng 12 năm 2025
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	403.120	Tháng 11 năm 2025 đến tháng 4 năm 2026
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	USD	117.065	Tháng 9 đến tháng 12 năm 2025
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	147.278	Tháng 7 đến tháng 12 năm 2025
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	VND	507.780	Tháng 7 đến tháng 12 năm 2025
TỔNG CỘNG		3.028.471	

Chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

Bên cho vay	Nguyên tệ	Số cuối kỳ Triệu VND	Ngày đáo	Lãi suất
(ii) Khoản vay hợp vốn	USD	5.118.109	Tháng 11 năm 2027	Lãi suất thả nổi, lãi suất kỳ này 7,07% - 7,27%/năm

(iii) Trái phiếu phát hành

Đơn vị tư vấn phát hành	Nguyên tệ	Số cuối kỳ Triệu VND	Kỳ hạn	Lãi suất
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Deutsche Bank AG - Chi nhánh Singapore, Daiwa Capital Markets Hong Kong Limited	USD	8.950.564	5 năm	Lãi suất cố định 9,5%/năm

Phần ánh khoản trái phiếu hoán đổi có mệnh giá 150.000.000 USD được phát hành tháng 8 năm 2024. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo. Các trái chủ có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
QUÝ II NĂM 2025

B09a-DN

23 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: Triệu VND

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu kỳ	15.041.382	1.080.047	2.177	143.723	16.267.329
- Tăng vốn trong kỳ	2.190.740	13.426.266	-	-	15.617.006
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.502.517	1.502.517
Số cuối kỳ	17.232.122	14.506.313	2.177	1.646.240	33.386.852
Năm nay					
Số đầu kỳ	17.232.122	14.506.313	2.177	1.326.257	33.066.869
- Tăng vốn trong kỳ	700.882	4.297.756	-	-	4.998.638
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	513.385	513.385
Số cuối kỳ	17.933.004	18.804.069	2.177	1.839.642	38.578.892

23 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: Cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Số lượng CP đăng ký phát hành		
Số lượng CP đã bán ra công chứng		
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	1.793.300.377	1.723.212.204
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng CP đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	1.793.300.377	1.723.212.204
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu		

24 DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
Tổng doanh thu	1.978.660	1.565.528
Doanh thu từ bán bất động sản	-	18.067
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí	1.978.660	1.547.461
Các khoản giảm trừ doanh thu	(2.245)	(1.639)
Doanh thu thuần	1.976.415	1.563.889
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên liên quan	258.248	149.591

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
Lãi tiền gửi, cho vay và đặt cọc	418.549	25.676
Chênh lệch lãi tỷ giá phát sinh trong kỳ	(2.938)	5.574
Doanh thu hoạt động tài chính khác	14	(79)
TỔNG CỘNG	415.625	31.171

25 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
Giá vốn từ bán bất động sản	-	2.859
Giá vốn khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	1.395.049	1.287.639
TỔNG CỘNG	1.395.049	1.290.498

26 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
Chi phí lãi vay	274.948	178.716
Chi phí phát hành trái phiếu	22.093	15.091
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	183.956	216.680
Phụ trội quyền chọn mua của trái chủ	-	56.093
Chi phí tài chính khác	41.638	556
TỔNG CỘNG	522.635	467.136



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

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	47.021	36.320
Chi phí khấu hao TSCĐ	258	1.167
Chi phí dịch vụ mua ngoài	(20.821)	63.225
TỔNG CỘNG	26.458	100.712
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	119.507	94.974
Chi phí khấu hao TSCĐ	26.146	18.313
Chi phí dự phòng	2.963	(18)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	121.515	81.205
Chi phí bằng tiền khác	9.035	166.860
TỔNG CỘNG	279.166	361.334

28 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
Thu nhập khác	10.436	10.484
Thu nhập khác	10.436	10.484
Chi phí khác	5.424	33.537
Chi phí khác	5.424	33.537
LN khác thuần	5.012	(23.053)

30 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
Thuế TNDN hiện hành		
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(600)	(149.559)
TỔNG CỘNG	(600)	(149.559)

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan

Đơn vị tính: Triệu VND

Quý II năm 2025

Bên liên quan	Mối quan hệ	
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	
Mua hàng hóa và dịch vụ		357
Cung cấp dịch vụ		9.034
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		13.239
Phí quản lý		37.728
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự kiểm soát của công ty	
Mua hàng hóa và dịch vụ		43.442
Chi phí cố định từ hoạt động hợp tác đầu tư		208.502
Bù lỗ từ hoạt động hợp tác đầu tư		(41.208)
Điều chỉnh doanh thu tổng thầu		32.420
Tăng vốn góp theo hợp đồng hợp tác đầu tư		35.662
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	Công ty con	
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		6.392
Chi phí lãi vay		1.555
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con	
Cung cấp dịch vụ		13.876
Lãi cho vay		1.002
Thu hồi khoản cho vay		41.000
Mua hàng hóa và dịch vụ		221
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa	Công ty con	
Cung cấp dịch vụ		3.127
Chi phí lãi vay		1.107
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con (từ 14 tháng 2 năm 2025), trước đây công ty trong cùng tập đoàn	
Cung cấp dịch vụ		8.920
Mua hàng hóa và dịch vụ		820
Cho vay		553.000
Lãi cho vay		93.584
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	
Cung cấp dịch vụ		59.891
Mua hàng hóa và dịch vụ		73.418
Cho vay		471.000
Thu hồi khoản cho vay		453.000
Lãi cho vay		180.008

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
QUÝ II NĂM 2025

B09a-DN

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)		Đơn vị tính: Triệu VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Quý II năm 2025
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn	
Cung cấp dịch vụ		458
Mua hàng hóa và dịch vụ		13.510
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	
Cung cấp dịch vụ		10.748
Mua hàng hóa và dịch vụ		2.622
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn	
Cung cấp dịch vụ		321
Mua hàng hóa và dịch vụ		38
Lãi cho vay		54.989
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn	
Cho vay		100.000
Thu hồi khoản cho vay		460.000
Lãi cho vay		57.194
Công ty cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn	
Cung cấp dịch vụ		44.071
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	
Mua hàng hóa và dịch vụ		8.428
Chi phí chia sẻ doanh thu BCC		20.510
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		2.335
Cung cấp dịch vụ		1.488
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn	
Cung cấp dịch vụ		1.979
Cho vay		550.000
Lãi cho vay		13.193
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	
Cung cấp dịch vụ		25.851
Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng tập đoàn	
Cung cấp dịch vụ		2.352
Mua hàng hóa và dịch vụ		66
Thanh lý tài sản		44.834
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn và bên liên quan khác	
Cung cấp dịch vụ		37.526
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		3.851
Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		12.138
Mua hàng hóa và dịch vụ		19.980
Thanh lý tài sản		4.697

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan:

Đơn vị tính: Triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng</i>			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	23.208
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	101.795
Công ty cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	14.672
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	5.433
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	50.065
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	25.662
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	17.420
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	19.245
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	6.016
Bên liên quan khác	Công ty con, Công ty trong cùng tập đoàn và BLQ khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	43.068
TỔNG CỘNG			306.584

Trả trước cho người bán ngắn hạn

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa, dịch vụ	64.783
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa, dịch vụ	602.000
Bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa, dịch vụ	1.887
TỔNG CỘNG			668.670

Phải thu ngắn hạn khác

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
Công ty Cổ phần VinWonders Nha	Công ty con	Phải thu do chi hộ	376.831
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con	Phải thu do chi hộ	70.814
	(từ 14 tháng 2 năm 2025), trước đây công ty trong cùng tập đoàn		
Bên liên quan khác	Công ty con, Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu do chi hộ	5.176
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	223.972
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	13.193
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	222.093

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Phải thu ngắn hạn khác (continued)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	173
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	460.838
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	223.764
	(từ 14 tháng 2 năm 2025), trước đây công ty trong cùng tập đoàn		
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Suối Hoa	Bên liên quan khác	Phải thu lãi cọc hợp tác kinh doanh	63.470
Bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn và BLQ khác	Phải thu khác	5.258
TỔNG CỘNG			1.665.582

Phải thu dài hạn khác

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu lãi vay	37.159
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu lãi vay	121.977
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con	Phải thu lãi vay	63.699
	(từ 14 tháng 2 năm 2025), trước đây công ty trong cùng tập đoàn		
Bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn và BLQ khác	Đặt cọc ký quỹ khác	1.212
TỔNG CỘNG			224.047

Phải trả người bán

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Mua hàng hóa, dịch vụ	81.892
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Mua hàng hóa, dịch vụ	38.863
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	22.850
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự kiểm soát của công ty	Mua hàng hóa, dịch vụ	4.312.348
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	9.374
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.803
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	20.774
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	86

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
QUÝ II NĂM 2025

B09a-DN

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Phải trả người bán (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con (từ 14 tháng 2 năm 2025), trước đây công ty trong cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.665
Bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn và BLQ khác	Mua hàng hóa, dịch vụ	16.606
TỔNG CỘNG			4.506.261

Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Bán hàng hóa, dịch vụ	1.350
TỔNG CỘNG			1.350

Chi phí phải trả ngắn hạn

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	Công ty con	Lãi vay phải trả	3.949
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa	Công ty con	Lãi vay phải trả	2.190
Công ty Cổ phần VinWonders Nha	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	12.818
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Mua hàng hóa, dịch vụ	24.105
Bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn và BLQ khác	Mua hàng hóa, dịch vụ	2.047
TỔNG CỘNG			45.109

Phải trả ngắn hạn khác

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Khác	8.000
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con (từ 14 tháng 2 năm 2025), trước đây công ty trong cùng tập đoàn	Khác	3.121
Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng tập đoàn	Nhận đặt cọc cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	844.791
TỔNG CỘNG			855.912

Phải trả dài hạn khác

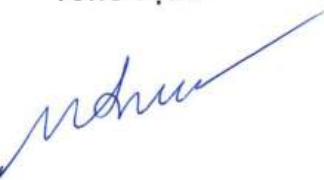
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng tập đoàn	Nhận đặt cọc cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	303.821
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Nhận đặt cọc cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	286.144
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Nhận đặt cọc cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	224.853
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Nhận đặt cọc cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	194.100
TỔNG CỘNG			1.008.918

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (Triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (% năm)</i>
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển	Công ty con	52.000	12%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa	Công ty con	37.000	12%
TỔNG CỘNG		89.000	

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư cho vay (Triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (% năm)</i>
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn	1.838.000	12%
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn	550.000	12%
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn	1.584.000	12%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con	9.000	12%
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	5.511.000	12%
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con (từ 14 tháng 2 năm 2025), trước đây công ty trong cùng tập đoàn	3.053.000	12%
TỔNG CỘNG		12.545.000	

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư cho vay (Triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (% năm)</i>
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn	100.000	12%
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	338.000	12%
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con (từ 14 tháng 2 năm 2025), trước đây công ty trong cùng tập đoàn	500.000	12%
TỔNG CỘNG		938.000	



Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập



Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng


Và Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 07 năm 2025

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
VINPEARL**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
DN: C=VN, S=Khánh Hòa, O=CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:4200456848
Reason: I am the author of this document
Date: 2025.07.30 18:53:26+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.2

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

QUÝ IV NĂM 2025

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)

Mã số	Chỉ tiêu	Quý II năm 2025		Quý II năm 2024		Chênh lệch	Đơn vị tính: Triệu VND
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.976.415		1.563.889		412.526	26%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	1.395.049		1.290.498		104.551	8%
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	581.366		273.391		307.975	113%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	415.625		31.171		384.454	1233%
22	Chi phí tài chính	522.635		467.136		55.499	12%
25	Chi phí bán hàng	26.458		100.712		(74.254)	-74%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	279.166		361.334		(82.168)	-23%
31	Thu nhập khác	10.436		10.484		(48)	0%
32	Chi phí khác	5.424		33.537		(28.113)	-84%
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(600)		(149.559)		148.959	-100%
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	174.344		(498.114)		672.458	-135%

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

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý II năm 2025 tăng 413 tỷ VND, trong đó: (i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí tăng 431 tỷ VND, (ii) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản giảm 18 tỷ VND.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 384 tỷ VND do tăng thu nhập từ lãi tiền gửi và tiền cho vay.
- Chi phí hoạt động tài chính tăng 55 tỷ VND do tăng chi phí lãi vay và bảo lãnh khoản vay
- Chi phí bán hàng giảm 74 tỷ VND do giảm chi phí dịch vụ mua ngoài.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 82 tỷ do giảm các chi phí bằng tiền khác
- Chi phí khác giảm 28 tỷ do giảm chi phí hành chính khác.
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tăng do tăng lợi nhuận tính thuế trong kỳ.