

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ III NĂM 2025



Công ty Cổ phần Vinpearl

MỤC LỤC

Trang

Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 46
<u>Phụ lục:</u>	
Cơ cấu tổ chức tại ngày 30 tháng 9 năm 2025	47
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	48 - 49

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.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty và các công ty con là cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày bao gồm hoạt động kinh doanh khách sạn và dịch vụ khách sạn, cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch lưu 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 đăng ký 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 Hương	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 hợp nhất của Công ty cho Quý III năm 2025.

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

Ban Tổng 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ cho Quý III năm 2025.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 30 tháng 9 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		31.490.644	25.507.217
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	5.198.588	1.889.379
111	1. Tiền		4.417.588	889.379
112	2. Các khoản tương đương tiền		781.000	1.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.745.487	1.561.352
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	1.406.325	1.406.325
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	339.162	155.027
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		17.724.883	15.601.105
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.092.508	992.291
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		3.388.518	1.246.065
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	11.284.826	12.464.401
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.998.095	945.756
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(39.064)	(47.408)
140	IV. Hàng tồn kho	9	5.748.318	5.851.593
141	1. Hàng tồn kho		5.748.318	5.851.593
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.073.368	603.788
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	553.036	176.640
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		441.715	348.530
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		78.617	78.618

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 9 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		57.128.863	50.975.924
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		10.406.324	5.148.499
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		9.646.099	-
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7	660.000	4.879.275
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	100.225	269.224
220	II. Tài sản cố định		33.751.835	33.100.808
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	32.679.695	32.070.092
222	Nguyên giá		47.127.622	44.481.428
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(14.447.927)	(12.411.336)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		269.770	287.417
225	Nguyên giá		346.134	346.134
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(76.364)	(58.717)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	802.370	743.299
228	Nguyên giá		1.195.083	1.092.752
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(392.713)	(349.453)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	550.110	579.546
231	1. Nguyên giá		779.898	787.583
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(229.788)	(208.037)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		5.185.337	5.029.426
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	5.185.337	5.029.426
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.787.467	1.365.834
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.3	1.787.467	1.365.834
260	VI. Tài sản dài hạn khác		5.447.790	5.751.811
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	792.884	694.319
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		135.108	134.940
269	3. Lợi thế thương mại	15	4.519.798	4.922.552
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		88.619.507	76.483.141

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		52.695.255	44.999.176
310	I. Nợ ngắn hạn		26.617.592	30.403.183
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	1.719.221	3.202.092
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	12.687.603	13.573.064
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	787.377	2.186.006
314	4. Phải trả người lao động		6.490	1.693
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.887.486	2.647.691
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	350.922	124.943
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21.1	5.925.360	5.207.051
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22.1	3.219.675	3.459.311
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		32.127	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.331	1.332
330	II. Nợ dài hạn		26.077.663	14.595.993
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	524.038	478.251
337	2. Phải trả dài hạn khác	21.2	15.278.288	3.652.041
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22.2	9.311.706	9.414.227
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		962.655	1.051.474
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		976	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 9 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		35.924.252	31.483.965
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	35.924.252	31.483.965
411	1. Vốn góp của 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		15.686.884	11.389.128
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.177	2.177
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(1.199.952)	(213.406)
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		3.499.168	3.071.173
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		3.071.173	521.449
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		427.995	2.549.724
429	6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		2.971	2.771
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		88.619.507	76.483.141



Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập



Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2025

Công ty Cổ phần Vinpearl

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý III năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	3.111.001	5.237.147	9.030.630	11.953.857
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	9.897	5.896	17.030	11.185
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	3.101.104	5.231.251	9.013.600	11.942.672
11	4. Giá vốn hàng bán	25	2.281.643	4.522.426	6.608.845	9.570.266
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		819.461	708.825	2.404.755	2.372.406
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	498.999	563.293	1.488.940	3.856.046
22	7. Chi phí tài chính	26	499.790	262.378	1.441.508	1.243.822
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		306.579	392.834	885.428	846.570
25	8. Chi phí bán hàng	27	217.317	171.145	483.042	415.587
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	456.226	206.017	1.390.029	970.631
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		145.127	632.578	579.116	3.598.412
31	11. Thu nhập khác	29	9.777	75.318	98.428	97.849
32	12. Chi phí khác	29	9.686	107.609	151.623	190.970
40	13. Lãi/(lỗ) khác	29	91	(32.291)	(53.195)	(93.121)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		145.218	600.287	525.921	3.505.291
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	3.767	352.864	186.781	817.038
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30	(27.885)	(258.653)	(88.990)	(396.716)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		169.336	506.076	428.130	3.084.969
	Trong đó:					
61	- Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	23	169.291	505.919	427.995	3.084.650
62	- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	23	45	157	135	319

Công ty Cổ phần Vinpearl

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu				240	1.842



Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập

Ngày 30 tháng 10 năm 2025



Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý III năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		525.921	3.505.291
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao, hao mòn và lãi từ giao dịch mua rẻ		2.765.589	2.508.239
3	Thay đổi các khoản dự phòng		24.760	3
4	Lỗ/(Lãi) chênh lệch tỷ giá		292.182	(136.972)
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.514.834)	(3.592.182)
6	Chi phí lãi vay		885.428	928.102
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.979.046	3.212.481
9	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		(11.671.557)	1.506.239
10	Giảm hàng tồn kho		107.448	812.834
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		7.761.920	20.087.865
12	Tăng chi phí trả trước		(426.897)	(95.673)
14	Tiền lãi vay đã trả		(733.068)	(754.374)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(755.889)	(91.429)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(2.738.997)	24.677.943
	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		(1.590.349)	(3.093.802)
22	Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		307.171	69.338
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(10.639.865)	(33.743.883)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		15.420.262	12.495.490
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(2.205.852)	(15.981.680)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		-	329.204
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		543.954	293.431
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.835.321	(39.631.902)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		4.998.638	15.617.006
33	Tiền thu từ đi vay		4.116.007	14.215.850
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(4.903.003)	(15.727.691)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		4.211.642	14.105.165
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		3.307.966	(848.794)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.889.379	2.056.552
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		1.243	646
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	5.198.588	1.208.404



Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập

Ngày 30 tháng 10 năm 2025



Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám Đốc

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.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty và các công ty con là cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày bao gồm hoạt động kinh doanh khách sạn và dịch vụ khách sạn, cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch lưu 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.

Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, Công ty có một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 05 công ty con (tại 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 hợp nhất 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 và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 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 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, 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. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025.

2.4 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán và đơn vị tiền tệ trình bày báo cáo tài chính

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

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025, 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 hợp nhất giữa niên độ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động hợp nhất cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty và hoạt động do Công ty kiểm soát (các công ty con và hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty) được lập cho đến ngày kết thúc kỳ báo cáo. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty và hoạt động do Công ty kiểm soát được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con và các hoạt động đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con và hoạt động do Công ty kiểm soát được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty, các công ty con và hoạt động do Công ty kiểm soát là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

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

Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các hoạt động kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các hoạt động kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được hạch toán như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các hoạt động kinh doanh do Công ty kiểm soát được phản ánh theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không ghi nhận lợi thế thương mại hoặc lãi giao dịch mua giá rẻ từ việc hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh các kết quả của các hoạt động kinh doanh do Công ty kiểm soát kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

Khi mất quyền kiểm soát tại công ty con hoặc hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty, Công ty dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con hoặc hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các cầu phần vốn chủ sở hữu khác. Lãi hoặc lỗ phát sinh từ sự kiện này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con hoặc hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty trước đó (nếu có) được ghi nhận giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính hợp nhất sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Công ty và các công ty con vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 2024 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền đang chuyển, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng và các khoản đầu tư có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, 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 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 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 hình thành quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng liên quan và chi phí các khu vực chung phân bổ. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và bán sản phẩm.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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 các 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 niên độ kế toán.

3.4 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.

3.5 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 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 hợp nhất.

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

3.6 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.

3.7 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 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.

Quyền sử dụng đất

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của lô đất từ 30 đến 48 năm. Đối với các quyền sử dụng đất vô thời hạn, Công ty không trích hao mòn.

Phần mềm máy tính và các tài sản cố định vô hình khác

Phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 2 năm đến 12 năm.

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

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 cố định khác	2 - 30 năm

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

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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 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:

Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 48 năm
Quyền sử dụng đất	10 - 48 năm
Bất động sản khác	2 - 10 năm

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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.

3.11 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 khoản 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 hợp nhất 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 tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị 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 được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

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

3.12 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

3.13 Các khoản đầu tư

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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 hợp nhất 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 tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

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

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh 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.

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

3.14 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.

3.15 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.

3.16 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty từ đủ 12 tháng trở lên. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho người sử dụng lao động trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được người sử dụng lao động chi trả trợ cấp thôi việc. Mức trích cho mỗi năm làm việc bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.17 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;
- 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. Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

3.18 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 kinh doanh trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu 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 năm 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 hợp nhất; 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 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 bán 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý III năm 2025

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận trước hoặc sau thuế

Thu nhập được chia từ lợi nhuận (không bao gồm chi phí lãi vay) của hoạt động kinh doanh bất động sản theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh, 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 hợp nhất giữa niên độ.

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 kinh doanh, 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác đầu tư 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 trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của hợp đồng hợp tác đầu tư.

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

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

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

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 năm 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 năm báo cáo nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính giữa niên độ.

3.20 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 niên độ 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 giữa niên độ.

3.21 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 năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý III năm 2025

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

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:

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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt	8.693	10.187
Tiền gửi ngân hàng	4.398.217	874.674
Tiền đang chuyển	10.678	4.518
Các khoản tương đương tiền	781.000	1.000.000
TỔNG CỘNG	5.198.588	1.889.379

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản đầu tư và tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4,75%/năm).

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị tính: Triệu VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Cổ phiếu	1.406.325	1.406.325	-	1.406.325	1.406.325
TỔNG CỘNG	1.406.325	1.406.325	-	1.406.325	1.406.325

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị tính: Triệu VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	339.162	339.162	339.162	155.027	155.027
TỔNG CỘNG	339.162	339.162	339.162	155.027	155.027

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng và trái phiếu tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 3,7% đến 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 3,7%/năm đến 5,5%/năm).

5.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư		
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	644.492	644.492
- Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	802.976	-
- Công ty Cổ phần Vinhomes	340.000	340.000
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	-	381.342
TỔNG CỘNG	1.787.468	1.365.834

6. PHẢI THU NGẮN HẠN TỪ KHÁCH HÀNG

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ có liên quan	722.922	513.018
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	369.586	359.828
Phải thu khác	-	119.445
TỔNG CỘNG	1.092.508	992.291

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn:		
Các khoản cho vay các đối tác	11.284.826	12.464.401
TỔNG CỘNG	11.284.826	12.464.401
Dài hạn:		
Khoản cho vay các đối tác	11.944.826	17.343.676
Trong đó: các khoản cho vay đến hạn thu hồi	(11.284.826)	(12.464.401)
TỔNG CỘNG	660.000	4.879.275

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2025

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND		
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn:		
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và phải thu từ cho vay	1.787.563	644.339
Phải thu về các khoản chi hộ	166.965	165.527
Phải thu khác	43.567	135.890
TỔNG CỘNG	1.998.095	945.756
Dài hạn:		
Phải thu lãi cho vay	14.673	183.118
Tạm ứng giải phóng mặt bằng	75.919	75.919
Phải thu khác	9.633	10.187
TỔNG CỘNG	100.225	269.224

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: Triệu VND		
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Bất động sản để bán đang xây dựng	4.366.545	4.311.774
Bất động sản sẵn sàng để bán	1.246.737	1.392.879
Nguyên vật liệu	124.461	137.614
Hàng tồn kho khác	10.575	9.326
TỔNG CỘNG	5.748.318	5.851.593

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND		
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn:		
Chi phí công cụ, dụng cụ	31.736	41.057
Chi phí hoa hồng, dịch vụ	14.389	45.312
Chi phí sửa chữa, bảo trì	8.972	44.023
Chi phí liên quan đến các khoản trái phiếu	273.482	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	224.457	46.248
TỔNG CỘNG	553.036	176.640
Dài hạn:		
Chi phí thuê trả trước	199.806	198.407
Chi phí hoa hồng thẻ golf	175.552	172.921
Chi phí công cụ, dụng cụ	228.491	145.863
Chi phí sửa chữa lớn	119.026	113.783
Chi phí trả trước dài hạn khác	70.009	63.345
TỔNG CỘNG	792.884	694.319

Công ty Cổ phần Vinpearl

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2025

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	712.884	273.144	106.724	1.092.752
Mua mới	29.207	4.637	600	34.444
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	422	67.752	68.174
Giảm trong kỳ	-	(107)	(180)	(287)
Số dư cuối kỳ	742.091	278.096	174.896	1.195.083
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	100.774	231.024	17.655	349.453
Hao mòn trong kỳ	13.342	15.242	14.744	43.328
Giảm trong kỳ	-	(68)	-	(68)
Số dư cuối kỳ	114.116	246.198	32.399	392.713
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	612.110	42.120	89.069	743.299
Số dư cuối kỳ	627.975	31.898	142.497	802.370

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2025

13. 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 kỳ	619.289	168.294	787.583
Giảm khác	(7.685)	-	(7.685)
Số dư cuối kỳ	<u>611.604</u>	<u>168.294</u>	<u>779.898</u>
Giá trị hao mòn:			
Số dư đầu kỳ	172.628	35.409	208.037
Khấu hao trong kỳ	22.059	1.728	23.787
Giảm khác	(2.036)	-	(2.036)
Số dư cuối kỳ	<u>192.651</u>	<u>37.137</u>	<u>229.788</u>
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu kỳ	<u>446.661</u>	<u>132.885</u>	<u>579.546</u>
Số dư cuối kỳ	<u>418.953</u>	<u>131.157</u>	<u>550.110</u>

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: Triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Số đầu kỳ	5.029.426	3.993.457
Tăng do mua công ty con	71.011	1.105.540
Tăng trong năm	636.537	2.067.830
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(483.463)	(1.500.809)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(68.174)	-
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh	-	(15.951)
Số cuối kỳ	5.185.337	5.650.067

Chi tiết các công trình xây dựng cơ bản dở dang có số dư chiếm trên 10% tổng số dư như sau:

Đơn vị tính: Triệu VND

Dự án	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý	729.665	1.130.514
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders	1.223.515	956.066
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	1.033.892	974.124
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	711.030	711.030

Đơn vị tính: Triệu VND				
	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	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	1.259.624	3.381.081	729.352	5.370.057
Số dư cuối kỳ	1.259.624	3.381.081	729.352	5.370.057
Phân bổ lũy kế				
Số dư đầu kỳ	104.969	281.758	60.778	447.505
Phân bổ trong kỳ	94.472	253.581	54.701	402.754
Số dư cuối kỳ	199.441	535.339	115.479	850.259
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	1.154.655	3.099.323	668.574	4.922.552
Số dư cuối kỳ	1.060.183	2.845.742	613.873	4.519.798

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2025

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (*)	557.593	1.133.335
Phải trả cho các đối tượng khác	1.161.628	2.068.757
TỔNG CỘNG	1.719.221	3.202.092

(*) Phản ánh nghĩa vụ phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc liên quan tới Cầu phần hợp tác kinh doanh tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư cho giai đoạn trước thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát cho Công ty Nam An.

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	353.378	458.862
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	12.297.450	13.077.643
Khác	36.775	36.559
TỔNG CỘNG	12.687.603	13.573.064

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Thuế thu nhập doanh nghiệp	187.436	761.300
Thuế giá trị gia tăng	324.380	1.072.081
Thuế thu nhập cá nhân	30.070	59.554
Thuế và các khoản phải nộp khác	245.491	293.071
TỔNG CỘNG	787.377	2.186.006

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÂN HẠN

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí lãi vay trích trước	116.685	218.397
Trích trước chi phí xây dựng và trích trước chi phí phát triển các bất động sản đã được bàn giao	587.341	756.709
Chi phí hỗ trợ lãi suất	623.836	1.077.247
Chi phí tiền lương trích trước	215.402	310.590
Các khoản chi phí phải trả khác	344.222	284.748
TỔNG CỘNG	1.887.486	2.647.691

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2025

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn:		
Doanh thu thẻ golf nhận trước	45.180	40.276
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	305.742	84.667
TỔNG CỘNG	350.922	124.943
Dài hạn:		
Doanh thu thẻ golf nhận trước	438.263	403.963
Doanh thu cho thuê nhận trước	70.349	73.558
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	15.426	730
TỔNG CỘNG	524.038	478.251

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

21.1 Các khoản phải trả ngắn hạn khác

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	2.091.655	2.108.110
Phải trả Nam An liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư	2.028.257	2.221.543
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	844.791	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	799.587	782.759
Quỹ bảo trì căn hộ	53.423	49.969
Phải trả khác	107.647	44.670
TỔNG CỘNG	5.925.360	5.207.051

21.2 Các khoản phải trả dài hạn khác

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	1.766.169	1.766.169
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản	194.100	194.100
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	13.314.818	1.688.151
Phải trả dài hạn khác	3.201	3.621
TỔNG CỘNG	15.278.288	3.652.041

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2025

22. VAY VÀ NỢ

22.1 Vay và nợ ngắn hạn

		Đơn vị tính: Triệu VND	
		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Vay ngắn hạn		2.891.488	3.311.311
Vay dài hạn đến hạn trả	22.2.1	148.000	148.000
Trái phiếu đến hạn trả	22.2.2	180.187	-
TỔNG CỘNG		3.219.675	3.459.311

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn được trình bày như sau:

Bên cho vay	Nguyên tệ	Số cuối kỳ (Triệu VND)	Ngày đáo hạn
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	VND	1.149.217	Tháng 8 đến tháng 12 năm 2025
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	847.127	Tháng 7 đến tháng 12 năm 2025
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	44.052	Tháng 7 đến tháng 12 năm 2025
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	USD, VND	294.414	Tháng 9 đến tháng 12 năm 2025
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	556.678	Tháng 11 năm 2025 đến tháng 4 năm 2026

22.2 Vay và nợ dài hạn

		Đơn vị tính: Triệu VND	
	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Vay dài hạn	22.2.1	5.887.712	5.707.904
Trái phiếu phát hành	22.2.2	3.423.994	3.706.323
TỔNG CỘNG		9.311.706	9.414.227
<i>Trong đó:</i>			
Vay dài hạn từ các bên liên quan		66.200	-
Vay dài hạn khác		9.245.506	9.414.227

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

22.2.1 Vay dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn được trình bày như sau:

Bên cho vay	Nguyên tệ	Số cuối kỳ (Triệu VND)	Ngày đáo hạn, lãi suất
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	807.000	- Đáo hạn vào tháng 8 năm 2031 - Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 9.7%/năm
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		148.000	
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	VND	66.200	- Đáo hạn vào tháng 12 năm 2026 - Lãi suất cố định 12%/năm
Khoản vay hợp vốn	USD	5.162.512	- Đáo hạn vào tháng 11 năm 2027 - Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 6,98% đến 7,27%/năm

22.2.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 như sau:

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 (i)	USD	3.604.181	5 năm	Lãi suất cố định 9,5%/năm
Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả		180.187		

(i) Trái phiếu hoán đổi có giá trị còn lại 140 triệu đô la Mỹ được phát hành trong tháng 8 năm 2024 với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo và có lãi suất cố định 9.5%/năm. Các trái chủ có quyền hoán đổi sang cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

Công ty Cổ phần Vinpearl

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2025

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024							
Số đầu kỳ	15.041.382	(2.037.138)	2.177	(213.406)	521.449	2.359	13.316.823
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	2.578.731	162	2.578.893
- Phát hành cổ phần phổ thông	2.190.740	13.426.266	-	-	-	-	15.617.006
- Mua công ty con	-	-	-	-	-	137	137
Số cuối kỳ	17.232.122	11.389.128	2.177	(213.406)	3.100.180	2.658	31.512.859
Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025							
Số đầu kỳ	17.232.122	11.389.128	2.177	(213.406)	3.071.173	2.771	31.483.965
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	427.995	135	428.130
- Phát hành cổ phần phổ thông	700.882	4.297.756	-	-	-	-	4.998.638
- Mua công ty con	-	-	-	(986.546)	-	65	(986.481)
Số cuối kỳ	17.933.004	15.686.884	2.177	(1.199.952)	3.499.168	2.971	35.924.252

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý III năm 2025

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý III năm 2025	Đơn vị tính: Triệu VND Quý III năm 2024
Tổng doanh thu	3.111.001	5.237.147
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i>	<i>3.094.144</i>	<i>2.421.505</i>
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>10.021</i>	<i>2.815.642</i>
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	<i>6.836</i>	<i>-</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	(9.897)	(5.896)
Doanh thu thuần	3.101.104	5.231.251
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i>	<i>3.084.247</i>	<i>2.415.609</i>
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>10.021</i>	<i>2.815.642</i>
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	<i>6.836</i>	<i>-</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2025

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Lãi tiền gửi, cho vay và các khoản đặt cọc	493.452	376.351
Lãi chênh lệch tỷ giá	5.523	186.774
Thu nhập tài chính khác	24	168
TỔNG CỘNG	498.999	563.293

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	2.275.188	2.315.053
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	-	2.207.373
Chi phí cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	6.455	-
TỔNG CỘNG	2.281.643	4.522.426

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Chi phí lãi vay	284.647	392.834
Chi phí phát hành trái phiếu	21.932	25.439
Lỗ chênh lệch tỷ giá	52.120	(180.569)
Chi phí tài chính khác	141.091	24.674
TỔNG CỘNG	499.790	262.378

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2025

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Chi phí nhân viên	33.597	41.110
Chi phí dịch vụ mua ngoài	183.282	96.410
Chi phí bán hàng khác	438	33.625
TỔNG CỘNG	217.317	171.145

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Chi phí nhân viên	142.518	113.315
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	134.251	40.692
Chi phí khấu hao	29.096	26.865
Chi phí vật liệu quản lý	7.731	4.787
Chi phí dịch vụ mua ngoài	140.835	(56.500)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.795	76.858
TỔNG CỘNG	456.226	206.017

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Thu nhập khác	9.777	75.318
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	3.963	66.518
Thu nhập từ phạt hợp đồng	1.356	2.450
Thu nhập khác	4.458	6.350
Chi phí khác	9.686	107.609
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	8.257	68.536
Chi phí phạt hợp đồng và phạt khác	3.112	65.860
Chi phí khác	(1.683)	(26.787)
GIÁ TRỊ THUẦN	91	(32.291)

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.767	352.864
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(27.885)	(258.653)
TỔNG CỘNG	(24.118)	94.211

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền Triệu VND</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Mua hàng hóa và dịch vụ Cung cấp dịch vụ Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh Phí quản lý	2.771 30.037 13.824 22.996
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ Mua hàng hóa và dịch vụ	1.455 18.869
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ Mua hàng hóa và dịch vụ	56.438 18.237
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ Thu hồi khoản cho vay Thu nhập lãi cho vay	1.416 3.570.000 168.256
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	52.686
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ Mua hàng hóa và dịch vụ Thu hồi khoản cho vay Thu nhập lãi vay	4.981 26.608 150.000 150.720
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Mua hàng hóa và dịch vụ Chi phí chia sẻ doanh thu BCC Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư Cung cấp dịch vụ Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	12.513 60.730 2.766 3.611 4.816
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Cung cấp dịch vụ	30.527
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ Mua hàng hóa và dịch vụ	22.950 1.002
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay Thu hồi khoản cho vay Lãi cho vay	750.000 1.360.000 54.806

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý III năm 2025

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền Triệu VND</i>
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay Thu nhập lãi vay	660.000 20.279
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ Thu nhập lãi vay	960 83.589
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn, các bên liên quan khác	Mua hàng hóa và dịch vụ Cung cấp dịch vụ Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh Thanh lý tài sản	98.315 51.452 3.833 2.590 4.855

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý III năm 2025

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền Triệu VND</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	185.003
Công ty TNHH Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	21.656
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp dịch vụ	20.325
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp dịch vụ	46.732
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp dịch vụ	29.260
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu về cung cấp dịch vụ	27.361
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	85.728
			416.065
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	2.853.901
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	5.564
			2.859.465
Trả trước cho người bán dài hạn			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	9.646.099
			9.646.099
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	716.042
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	319.737
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	560.450
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	100.069
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	18.799
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retails	Bên liên quan khác	Lãi cọc BCC VP Bắc Ninh	66.060
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác, Đặt cọc ngắn hạn	3.023
			1.784.181

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý III năm 2025

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền Triệu VND</i>
Phải thu dài hạn khác			
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	14.673
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc dài hạn	1.008
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc dài hạn	763
			16.444
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	2.059.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	4.842.826
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	2.720.000
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	1.113.000
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	550.000
			11.284.826
Phải thu về cho vay dài hạn			
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	660.000
			660.000
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	92.015
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	77.684
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	14.939
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	60.325
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	26.172
			271.136

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý III năm 2025

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền Triệu VND</i>
Phải trả ngắn hạn khác			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả khác	8.000
			8.000
Phải trả dài hạn khác			
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	844.791
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	303.821
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	286.144
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	224.853
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả về nhận đặt cọc	194.100
			1.853.709
Nhận ứng trước khách hàng			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước khách hàng	1.350
			1.350
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Chi phí phải trả ngắn hạn	31.953
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí lãi vay phải trả	12.722
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả ngắn hạn	11.155
			55.830
Vay dài hạn			
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay dài hạn	66.200
			66.200

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2025

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty được tổ chức thành các bộ phận kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Tập đoàn cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan tại các khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Công ty;

Công ty theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Công ty trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Công ty bao gồm một số doanh thu, chi phí tài chính được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh. Lợi nhuận của từng bộ phận cũng không bao gồm thu nhập khác và chi phí khác.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2025

32 THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và tái sản, công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 như sau:

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Đơn vị tính: Triệu VND				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	763.549	8.250.051	-	9.013.600
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(278.393)	(6.330.452)	-	(6.608.845)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	485.156	1.919.599	-	2.404.755
(Lỗ) thuần không phân bổ				(1.878.834)
Lợi nhuận thuần trước thuế				525.921
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(97.791)
Lợi nhuận thuần sau thuế				428.130
Tái sản và công nợ				
Tái sản theo bộ phận	15.964.615	46.977.458		62.942.073
Tái sản không phân bổ				25.677.434
Tổng tài sản	30.414.154	7.116.907		88.619.507
Công nợ bộ phận				37.531.061
Công nợ không phân bổ				15.164.194
Tổng công nợ				52.695.255

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý III năm 2025

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, thu nhập khác, chi phí khác.



Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập

Ngày 30 tháng 10 năm 2025



Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc



Công ty Cổ phần Vinpearl

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2025

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Ngành nghề</u>
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	99,00%	99,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ du lịch, khách sạn
2	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	99,99%	99,99%	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	99,99%	99,99%	Tầng 1 Đến Tầng 3, Tầng 47 Đến Tầng 63 và Tầng 65 Đến Tầng 77, Tòa nhà Landmark 81, Khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn (Vinhomes Central Park), Số 720A Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	99,99%	99,99%	Số 27 Trần Phú, Phường Điện Biên, Thành phố Thanh Hóa, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; khu du lịch sinh thái
5	Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	99,99%	99,99%	Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	Dịch vụ du lịch, khách sạn và hoạt động của các công viên vui chơi

Công ty Cổ phần Vinpearl
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
PHỤ LỤC 2 – GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC
<Theo Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020>

PL	CHỈ TIÊU	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Chênh lệch	%	Đơn vị tính: Triệu VND
						Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
01	Tổng doanh thu	3.111.001	5.237.147	(2.126.146)	-41%	9.030.630
02	Các khoản giảm trừ	9.897	5.896	4.001		17.030
10	Doanh thu thuần	3.101.104	5.231.251	(2.130.147)	-41%	9.013.600
11	Giá vốn hàng bán	2.281.643	4.522.426	(2.240.783)	-50%	6.608.845
20	Lợi nhuận gộp	819.461	708.825	110.636	16%	2.404.755
21	Doanh thu tài chính	498.999	563.293	(64.294)	-11%	1.488.940
22	Chi phí tài chính	499.790	262.378	237.412	90%	1.441.508
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	306.579	392.834	(86.255)	-22%	885.428
25	Chi phí bán hàng	217.317	171.145	46.172	27%	483.042
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	456.226	206.017	250.209	121%	1.330.029
30	Lợi nhuận thuần	145.127	632.578	(487.451)	-77%	579.116
31	Thu nhập khác	9.777	75.318	(65.541)	-87%	98.428
32	Chi phí khác	9.686	107.609	(97.923)	-91%	151.623
40	Lãi/(Lỗ) khác	91	(32.291)	32.382	100%	(53.195)
50	Lợi nhuận trước thuế	145.218	600.287	(455.069)	-76%	525.921
51	CP thuế TNDN hiện hành	3.767	352.864	(349.097)	-99%	186.781
52	Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(27.885)	(258.653)	230.768	89%	(88.990)
60	Lợi nhuận sau thuế	169.336	506.076	(336.740)	-67%	428.130
61	LN sau thuế của CĐ công ty mẹ	169.291	505.919	(336.628)	-67%	427.995
62	LN sau thuế của CĐ thiểu số	45	157	(112)	-71%	135
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	-	-	-		240

Công ty Cổ phần Vinpearl

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

PHỤ LỤC 2 – GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC

<Theo Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020>

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

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý III năm 2025 giảm 2.126 tỷ VND, trong đó: (i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí tăng 668 tỷ VND, (ii) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản giảm 2.805 tỷ VND.

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp Quý III năm 2025 giảm 2.240 tỷ so với cùng kỳ năm 2024: Trong đó giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan giảm 40 tỷ VND, giá vốn chuyển nhượng bất động sản giảm 2.207 tỷ VND.

Doanh thu tài chính Quý III 2025 giảm 64 tỷ VND so với cùng kỳ do giảm lãi tiền gửi, cho vay và các khoản đặt cọc.

Chi phí tài chính Quý III năm 2025 tăng 237 tỷ VND so với cùng kỳ do tăng chi phí mua lại trái phiếu đã phát hành.

Chi phí bán hàng tăng 46 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng chi phí dịch vụ mua ngoài.

Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 250 tỷ VND chủ yếu do quý III năm 2025 tăng thêm khoản phân bổ lợi thế thương mại 93 tỷ VND, tăng chi phí dịch vụ mua ngoài 197 tỷ VND.

Thu nhập khác giảm 65 tỷ VND do giảm các khoản thu nhập thanh lý tài sản cố định.

Chi phí khác giảm 97 tỷ VND do giảm các khoản lỗ từ thanh lý tài sản cố định.

Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN giảm 336 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước do các nguyên nhân nêu trên.

Ngày 30 tháng 10 năm 2025

Phó Tổng Giám đốc



Võ Thị Phương Thảo