

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ III NĂM 2025



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
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 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 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 III 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 III 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 9 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 9 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 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
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		28.854.808	25.495.418
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.949.490	1.778.290
111	1. Tiền		1.949.490	778.290
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	1.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	1.688.678	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		282.353	151.787
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		18.559.895	15.962.655
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	946.142	786.336
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	3.290.006	1.133.536
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	11.486.720	12.539.800
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.843.781	1.507.008
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(6.754)	(4.025)
140	IV. Hàng tồn kho	10	5.712.877	5.711.545
141	1. Hàng tồn kho		5.712.877	5.711.545
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		943.868	484.816
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	514.962	75.724
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		383.056	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 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		61.054.772	48.885.341
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		10.520.898	848.046
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6	9.646.099	-
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7	710.000	607.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	164.799	241.046
220	II. Tài sản cố định		15.228.439	15.260.697
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	14.604.518	14.626.015
222	- Nguyên giá		24.281.458	23.508.242
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(9.676.940)	(8.882.227)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	284.754	305.496
225	- Nguyên giá		339.375	339.375
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(54.621)	(33.879)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	339.167	329.186
228	- Nguyên giá		662.132	627.104
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(322.964)	(297.918)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	526.650	548.983
231	1. Nguyên giá		752.571	752.571
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(225.921)	(203.588)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		3.877.251	4.252.524
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	3.877.251	4.252.524
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	5	30.274.363	27.376.663
251	1. Đầu tư vào công ty con		18.552.864	16.112.460
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		11.721.499	11.264.203
260	VI. Tài sản dài hạn khác		627.171	598.428
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	492.231	463.488
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		134.940	134.940
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)		89.909.580	74.380.759

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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		51.158.871	41.313.890
310	I. Nợ ngắn hạn		27.412.297	28.936.121
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	5.320.360	5.583.839
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	12.560.330	13.424.400
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	590.199	1.197.108
314	4. Phải trả người lao động		3.533	223
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.094.472	1.711.891
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	555.661	449.797
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	4.122.784	3.261.026
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	3.160.674	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		23.746.574	12.377.769
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	576.184	725.698
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	14.583.884	2.955.844
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	8.586.506	8.696.227

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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		38.750.709	33.066.869
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	38.750.709	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		18.804.069	14.506.313
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.177	2.177
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.011.459	1.326.257
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.326.257	143.723
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		685.202	1.182.534
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)		89.909.580	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 10 năm 2025

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

B02a-DN

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
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	2.226.734	2.006.212	6.551.669	4.971.440
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24	(159)	(1.319)	(3.113)	(3.350)
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	2.226.575	2.004.893	6.548.556	4.968.090
11	4. Giá vốn hàng bán	25	1.552.587	1.873.830	4.420.519	4.358.030
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		673.988	131.063	2.128.037	610.060
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		437.852	388.318	1.270.440	457.799
22	7. Chi phí tài chính	26	478.316	209.030	1.425.683	1.180.912
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		287.529	108.616	872.713	616.672
25	9. Chi phí bán hàng	27	204.526	120.681	443.184	318.747
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	258.797	119.639	787.887	(486.368)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		170.201	70.031	741.723	54.568
31	12. Thu nhập khác	28	7.409	71.955	43.258	1.746.404
32	13. Chi phí khác	28	5.793	105.780	22.999	167.100
40	14. Lợi nhuận khác		1.616	(33.825)	20.259	1.579.304
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		171.817	36.206	761.982	1.633.872
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	-	114.430	76.780	209.580
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30	-	(114.430)	-	(114.430)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		171.817	36.206	685.202	1.538.722

(Signature)

Nguyễn Thạc Mạnh
 Người lập
 Ngày 30 tháng 10 năm 2025

(Signature)

Đỗ Mỹ Hương
 Kế toán trưởng

(Signature)

Võ Thị Phương Thảo
 Tổng giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Tài sản	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		761.982	1.633.872
2	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.002.543	1.029.186
3	Thay đổi các khoản dự phòng		5.707	(1.222.629)
4	Lỗ/ (lãi) chênh lệch tỷ giá		293.148	(134.498)
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.284.380)	(1.890.987)
6	Chi phí lãi vay		872.712	866.742
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.651.712	281.686
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(11.764.033)	1.657.906
10	Tăng hàng tồn kho		(1.334)	(2.740.656)
11	Tăng các khoản phải trả		10.745.216	16.404.390
12	Tăng chi phí trả trước		(455.009)	(53.549)
14	Tiền lãi vay đã trả		(906.933)	(783.011)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(119.303)	(11.231)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(849.684)	14.755.535
	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		(1.355.182)	(1.783.031)
22	Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		51.630	68.676
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.098.035)	(19.017.529)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		5.917.549	4.333.580
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(3.450.420)	(15.771.493)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		552.720	372.608
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		42.721	71.360
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(3.339.017)	(31.725.829)

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Tài sản	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		4.153.007	15.880.350
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(4.787.192)	(15.232.691)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		4.364.453	16.264.665
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)		175.752	(705.629)
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		(4.552)	(49.166)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)		1.949.490	1.123.599



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 10 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III 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 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 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 9 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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Quý III 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 III 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 III 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 III 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.

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 III 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 III 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 III 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		8.700	9.688
Tiền gửi ngân hàng		1.936.404	766.722
Tiền đang chuyển		4.386	1.880
Các khoản tương đương tiền		-	1.000.000
TỔNG CỘNG		1.949.490	1.778.290

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

B09a-DN

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	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
5.1.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	282.353	282.353	151.787	151.787
TỔNG CỘNG	282.353	282.353	151.787	151.787

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 9 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

5.2.1 Đầu tư vào công ty con

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	497.724	-	497.724	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark	3.132.034	-	3.684.754	-
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	11.457.329	-	10.319.329	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa	1.610.653	-	1.610.653	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	1.855.124	-	-	-
TỔNG CỘNG	18.552.864	-	16.112.460	-

5.2.2 Đầu tư góp vốn hợp tác kinh doanh

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
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	644.492	-	644.492	-
	10.274.031	-	10.238.369	-
	-	-	381.342	-
	802.976	-	-	-
TỔNG CỘNG	11.721.499	-	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	738.425	578.712
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	207.717	207.624
TỔNG CỘNG	946.142	786.336
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	515.330	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	3.290.006	1.133.536
TỔNG CỘNG	3.290.006	1.133.536
Trong đó:		
Trả trước cho bên liên quan	2.865.198	688.233
Dài hạn		
Trả trước cho hoạt động sản xuất kinh doanh	9.646.099	-
TỔNG CỘNG	9.646.099	-
Trong đó:		
Trả trước cho bên liên quan	9.646.099	-

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	11.486.720	12.539.800
TỔNG CỘNG	11.486.720	12.539.800
Dài hạn		
Các khoản cho các bên liên quan vay	710.000	607.000
TỔNG CỘNG	710.000	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 BCC	519.304	744.401
Phải thu lãi vay	1.773.541	483.603
Các khoản chi hộ	485.408	233.537
Phải thu khác	65.528	45.467
TỔNG CỘNG	2.843.781	1.507.008
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	2.294.140	747.115

8 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dài hạn		
Phải thu lãi vay	84.971	161.652
Đặt cọc ký quỹ khác	3.909	3.475
Phải thu DH khác	75.919	75.919
TỔNG CỘNG	164.799	241.046
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn từ các bên liên quan</i>	<i>86.134</i>	<i>162.943</i>

9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Chi phí liên quan đến các khoản trái phiếu	269.122	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	28.677	29.885
Chi phí sửa chữa	-	3.544
Chi phí hoa hồng, tiếp thị	89	12.548
Chi phí mua bảo hiểm	6.418	10.168
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	210.656	19.579
TỔNG CỘNG	514.962	75.724
Dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí hoa hồng thẻ golf	136.019	138.750
Trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý	18.521	19.248
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	163.918	127.450
Chi phí sửa chữa	58.652	63.607
Chi phí thuê trả trước	93.960	100.264
Chi phí trả trước dài hạn khác	21.162	14.169
TỔNG CỘNG	492.231	463.488

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

B09a-DN

10 HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: Triệu VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng	4.408.400	-	4.207.790	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	1.207.911	-	1.392.879	-
Nguyên liệu, vật liệu	92.388	-	102.955	-
Hàng tồn kho khác	4.178	-	7.921	-
TỔNG CỘNG	5.712.877	-	5.711.545	-



CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
QUÝ III 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 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	504.715	94.266	8.660	2.453	10.870	625.670
- Xây dựng mới trong năm	305.274	11.839	1.255	1.135	-	320.469
- Phân loại lại	-	(66.165)	-	-	-	(66.165)
- Thanh lý, nhượng bán	(6.159)	(72.264)	(22.324)	(760)	(1.654)	(106.758)
Số dư cuối năm	16.808.838	5.622.253	758.878	97.926	391.452	24.281.458
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	497.485	336.529	44.473	3.187	22.016	934.355
- Phân loại lại tài sản cố định	-	(60.751)	-	-	-	(60.751)
- Thanh lý, nhượng bán	(1.428)	(55.820)	(16.279)	(821)	(1.582)	(78.891)
Số dư cuối năm	4.621.638	3.729.853	475.730	90.635	340.409	9.676.940
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	12.187.200	1.892.400	283.148	7.291	51.043	14.604.518

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

B09a-DN

12 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	Đơn vị tính: Triệu VND
				Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	326.276	275.028	25.800	627.104
- Mua trong năm	29.207	5.330	598	35.135
- Thanh lý, nhượng bán		(107)		(107)
Số dư cuối năm	355.483	280.251	26.398	662.132
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số dư đầu năm	49.336	236.708	11.874	297.918
- Khấu hao trong năm	6.534	14.482	4.098	25.114
- Thanh lý, nhượng bán		(68)		(68)
Số dư cuối năm	55.870	251.122	15.972	322.964
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	276.940	38.320	13.926	329.186
Số cuối kỳ	299.613	29.129	10.426	339.168

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ 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	4.064	16.678	20.742
Số dư cuối năm	10.701	43.919	54.621
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	223.958	81.538	305.496
Số cuối kỳ	219.894	64.860	284.754

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	20.605	1.728	22.333
Số dư cuối năm	188.784	37.137	225.921
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	416.098	132.885	548.983
Số cuối kỳ	395.494	131.157	526.651

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

B09a-DN

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	1.033.892	974.124
Dự án sân golf 18 lỗ Cần Ấu	711.030	711.030
Dự án khu nhà ở Phú Quý	729.665	1.130.514
Dự án Vinpearl Làng Vân	519.092	492.380
Các dự án khác	883.572	944.476
	3.877.251	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	5.320.360	5.583.839
TỔNG CỘNG	5.320.360	5.583.839
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả các bên liên quan	4.491.761	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	246.635	353.174
Trả trước từ chuyển nhượng bất động sản	12.276.984	13.035.123
Trả trước khác	36.711	36.103
TỔNG CỘNG	12.560.330	13.424.400
<i>Trong đó:</i>		
Các bên liên quan trả tiền trước	1.350	1.350

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

B09a-DN

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Đơn vị tính: Triệu VND Số cuối kỳ
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	118.194	71.428	(113.951)	75.671
Thuế thu nhập cá nhân	41.194	112.713	(132.894)	21.013
Thuế giá trị gia tăng	750.082	367.068	(833.745)	283.405
Thuế nhà thầu	30.682	102.145	(71.372)	61.455
Thuế nhà đất, phí sử dụng và thuế đất	1.722	22.116	(4.392)	19.446
Thuế và các khoản phải nộp khác	255.234	185.186	(311.211)	129.209
TỔNG CỘNG	1.197.108	860.657	(1.467.566)	590.199

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	112.793	213.342
Chi phí tiền lương trích trước	179.234	271.860
Dự phòng trợ cấp thôi việc	4.921	5.197
Chi phí xây dựng dự án trích trước	83.896	198.435
Lợi nhuận cam kết trích trước theo chương trình quản lý	437.078	841.432
Chi phí phải trả khác	276.550	181.625
TỔNG CỘNG	1.094.472	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	252.267	358.351
Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động khách sạn, vui chơi giải trí	303.394	91.446
TỔNG CỘNG	555.661	449.797
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	160.802	337.417
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	71.921	75.035
Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động khách sạn, vui chơi giải trí	343.461	313.246
TỔNG CỘNG	576.184	725.698

21 PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Quỹ bảo trì căn hộ giữ hộ khách hàng	148.007	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	782.759	782.759
Phải trả khác	59.982	51.803
TỔNG CỘNG	4.122.784	3.261.026
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan</i>	<i>848.305</i>	<i>29.323</i>
Dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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	13.542.932	1.914.892
TỔNG CỘNG	14.583.884	2.955.844
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan</i>	<i>1.008.918</i>	<i>1.882.250</i>

22 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

		Số cuối kỳ Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Số đầu kỳ Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn			
Vay ngắn hạn ngân hàng	(i)	2.891.487	3.306.501
Vay từ các bên liên quan	Chi tiết thuyết minh 31	89.000	-
Trái phiếu DN dài hạn đến hạn trả	(iii)	180.187	-
TỔNG CỘNG		3.160.674	3.306.501
Vay dài hạn			
Vay hợp vốn dài hạn	(ii)	5.162.512	4.937.904
Trái phiếu doanh nghiệp	(iii)	3.423.994	3.706.323
Vay từ các bên liên quan	Chi tiết thuyết minh 31	-	52.000
TỔNG CỘNG		8.586.506	8.696.227

22 VAY VÀ NỢ THUÊ 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 Sài Gòn - Hà Nội	VND	1.149.217	Tháng 10 năm 2025 đến tháng 3 năm 2026
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	847.127	Tháng 10 năm 2025 đến tháng 3 năm 2026
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	556.678	Tháng 11 năm 2025 đến tháng 7 năm 2026
Ngân hàng Malayan Banking	USD, VND	294.413	Tháng 10 năm 2025 đến tháng 3 năm 2026
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	44.052	Tháng 12 năm 2025 đến tháng 9 năm 2026
TỔNG CỘNG		2.891.487	

Chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

Bên cho vay	Nguyên tệ	Số cuối kỳ Triệu VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất
(ii) Khoản vay hợp vốn	USD	5.162.512	Tháng 11 năm 2027	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong kỳ 6,98% - 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	3.604.181	5 năm	Lãi suất cố định 9,5%/năm
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		(180.187)		
Tổng cộng		3.423.994		

Khoản trái phiếu hoán đổi có giá trị còn lại 140.000.000 USD được phát hành tháng 8 năm 2024 với thời hạn 5 năm. 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 III 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	-	-	-	1.538.722	1.538.722
Số cuối kỳ	17.232.122	14.506.313	2.177	1.682.445	33.423.057
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	-	-	-	685.202	685.202
Số cuối kỳ	17.933.004	18.804.069	2.177	2.011.459	38.750.709

23 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

Đơn vị tính: Cổ phiếu

	<i>Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>
Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	17.232.122	15.041.382
- Tăng vốn trong kỳ	700.882	2.190.740
Số cuối kỳ	<u>17.933.004</u>	<u>17.232.122</u>
	<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 được mua lại (CP quỹ)		
Cổ phiếu phổ thông		
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	-	-

24 DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Tổng doanh thu	2.226.734	2.006.212
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí	2.226.734	2.006.212
Các khoản giảm trừ doanh thu	(159)	(1.319)
Doanh thu thuần	2.226.575	2.004.893
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên liên quan	478.482	311.227

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 đặt cọc	432.512	181.783
Cổ tức và lợi nhuận được chia	-	19.832
Chênh lệch lãi tỷ giá phát sinh trong kỳ	5.319	186.689
Doanh thu hoạt động tài chính khác	21	14
TỔNG CỘNG	437.852	388.318

25 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Giá vốn khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	1.552.587	1.873.830
TỔNG CỘNG	1.552.587	1.873.830

26 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Chi phí lãi vay	265.597	252.817
Chi phí phát hành trái phiếu	21.932	24.337
Lỗ chênh lệch tỷ giá	51.935	(181.516)
Phụ trội quyền chọn mua của trái chủ	-	81.532
Chi phí tài chính khác	138.852	31.860
TỔNG CỘNG	478.316	209.030

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

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	35.155	35.326
Chi phí khấu hao TSCĐ	579	5.298
Chi phí dịch vụ mua ngoài	168.792	80.057
TỔNG CỘNG	204.526	120.681
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	118.572	112.156
Chi phí khấu hao TSCĐ	15.956	15.946
Chi phí dự phòng	355	(26)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	121.268	99.830
Chi phí bằng tiền khác	2.646	(108.267)
TỔNG CỘNG	258.797	119.639

28 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Thu nhập khác	7.409	71.955
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	3.485	66.281
Thu nhập khác	3.924	5.674
Chi phí khác	5.793	105.780
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	4.629	80.313
Chi phí khác	1.164	25.467
LN khác thuần	1.616	(33.825)

30 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Thuế TNDN hiện hành		
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	114.430
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	(114.430)
TỔNG CỘNG	-	-

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Đơn vị tính: Triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý III năm 2025</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.558
		Cung cấp dịch vụ	26.051
		Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	13.824
		Phí quản lý	22.996
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	38.739
		Chi phí cố định từ hoạt động hợp tác đầu tư	168.961
		Bù lỗ từ hoạt động hợp tác đầu tư	67.968
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	6.391
		Chi phí lãi vay	1.573
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	18.510
		Lãi cho vay	166
		Thu hồi khoản cho vay	9.000
		Mua hàng hóa và dịch vụ	117
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	5.063
		Chi phí lãi vay	1.119
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	28.937
		Mua hàng hóa và dịch vụ	985
		Cho vay	50.000
		Lãi cho vay	105.957
		Thu hồi khoản cho vay	60.000
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	171.794
		Mua hàng hóa và dịch vụ	62.038
		Cho vay	612.720
		Thu hồi khoản cho vay	160.000
		Lãi cho vay	191.711
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	1.424
		Mua hàng hóa và dịch vụ	13.231

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
QUÝ III 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	Nội dung nghiệp vụ	Quý III năm 2025
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ Mua hàng hóa và dịch vụ	56.150 10.211
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ Lãi cho vay Thu hồi khoản cho vay	1.401 54.183 1.770.000
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 53.627
Công ty cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	49.846
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	11.173 60.730 2.766 3.382 4.816
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ Cho vay Lãi cho vay	50 660.000 20.279
Công ty CP 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	22.950 904
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ Mua hàng hóa và dịch vụ	4.723 17.086
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty trong cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ Mua hàng hóa và dịch vụ	119 77.246
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn và bên liên quan khác	Cung cấp dịch vụ Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh Mua hàng hóa và dịch vụ Thanh lý tài sản	50.955 3.833 5.792 2.590 26.221 4.800

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
Phải thu ngắn hạn khách hàng			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	45.378
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	184.909
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	21.656
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	17.697
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	92.388
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	29.537
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	19.942
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	27.361
Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	16.852
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	59.610
TỔNG CỘNG			515.330

Trả trước cho người bán ngắn hạn

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước tổng thầu xây dựng dự án	2.853.901
Bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn và BLQ khác	Trả trước mua hàng hóa, dịch vụ	11.297
TỔNG CỘNG			2.865.198

Trả trước cho người bán dài hạn

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước tổng thầu xây dựng dự án	9.646.099
TỔNG CỘNG			9.646.099

Phải thu ngắn hạn khác

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu do chi hộ	417.361
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con (từ 14 tháng 2 năm 2025), trước đây công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu do chi hộ	65.982
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con	Phải thu do chi hộ	1.736



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

Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)

Đơn vị tính: Triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	278.154
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	18.799
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	312.879
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	774.527
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con (từ 14 tháng 2 năm 2025), trước đây công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	323.122
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu lãi cọc hợp tác kinh doanh	66.060
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu khác	19.578
Bên liên quan khác	Công ty con, Công ty trong cùng tập đoàn và BLQ khác	Phải thu khác	15.942

TỔNG CỘNG

2.294.140

Phải thu dài hạn khác

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	14.673
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con (từ 14 tháng 2 năm 2025), trước đây công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu lãi vay	70.298
Bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn và BLQ khác	Đặt cọc ký quỹ khác	1.163

TỔNG CỘNG

86.134

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	76.495
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Mua hàng hóa, dịch vụ	11.195
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	11.345
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	28.000
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	4.323.471
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	24.251
Bên liên quan khác	Công ty con, Công ty trong cùng tập đoàn và BLQ khác	Mua hàng hóa, dịch vụ	17.004

TỔNG CỘNG

4.491.761

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

Người mua trả tiền 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	5.522
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa	Công ty con	Lãi vay phải trả	3.309
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Mua hàng hóa, dịch vụ	31.953
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	9.358
Bên liên quan khác	Công ty con, Công ty trong cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	9.815
TỔNG CỘNG			59.957

Phải trả ngắn hạn khác

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	Khác	3.514
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			848.305

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	Chịu sự kiểm soát chung	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 Du Lịch Phúc An	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	68.000	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	1.074.000	12%
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	6.301.720	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	3.493.000	12%
TỔNG CỘNG		11.486.720	

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 TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn	660.000	12%
CTCP Vinpearl Cửa Hội	Công ty con (từ 14 tháng 2 năm 2025), trước đây công ty trong cùng tập đoàn	50.000	12%
TỔNG CỘNG		710.000	



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 10 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)

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chi tiêu	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.226.575	2.004.893	221.682	11%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	1.552.587	1.873.830	(321.243)	-17%
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	673.988	131.063	542.925	414%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	437.852	388.318	49.534	13%
22	Chi phí tài chính	478.316	209.030	269.286	129%
25	Chi phí bán hàng	204.526	120.681	83.845	69%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	258.797	119.639	139.158	116%
31	Thu nhập khác	7.409	71.955	(64.546)	-90%
32	Chi phí khác	5.793	105.780	(99.987)	-95%
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	114.430	(114.430)	-100%
51	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	(114.430)	114.430	-100%
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	171.817	36.206	135.611	375%

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 III năm 2025 tăng 222 tỷ VND do tăng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí.
- Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ Quý III năm 2025 giảm 321 tỷ VND do giảm giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 50 tỷ VND do tăng thu nhập từ lãi tiền gửi và tiền cho vay.
- Chi phí hoạt động tài chính tăng 269 tỷ VND do tăng lỗ chênh lệch tỷ giá và chi phí hoạt động tài chính khác.
- Chi phí bán hàng tăng 84 tỷ VND do tăng chi phí dịch vụ mua ngoài.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 139 tỷ do tăng các chi phí bằng tiền khác.
- Thu nhập khác giảm 64 tỷ do giảm chi phí thanh lý tài sản cố định và các chi phí hành chính khác.
- Chi phí khác giảm 100 tỷ do giảm chi phí thanh lý tài sản cố định và các chi phí hành chính khác.
- Chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh kỳ trước do thực hiện tạm trích thuế TNDN liên quan đến thu tiền theo tiến độ của dự án bất động sản, kỳ này không phát sinh.