

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang,
Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 42
PHỤ LỤC GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC	43

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang,
Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

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

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

Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang,
Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ 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 giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ*Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025*

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		24.465.356	25.495.418
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	543.171	1.778.290
1. Tiền	111		423.971	778.290
2. Các khoản tương đương tiền	112		119.200	1.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	1.997.728	1.558.112
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.406.325	1.406.325
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		591.403	151.787
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		15.822.963	15.962.655
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	713.485	786.336
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	957.429	1.133.536
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	33	12.163.000	12.539.800
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.993.004	1.507.008
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.955)	(4.025)
IV. Hàng tồn kho	140	10	5.557.128	5.711.545
1. Hàng tồn kho	141		5.557.128	5.711.545
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		544.366	484.816
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	147.008	75.724
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		351.508	363.242
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	45.850	45.850

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		52.028.666	48.885.341
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		682.019	848.046
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	33	600.000	607.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	82.019	241.046
II. Tài sản cố định	220		15.860.791	15.260.697
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	15.211.775	14.626.015
- Nguyên giá	222		24.388.899	23.508.242
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.177.124)	(8.882.227)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	298.582	305.496
- Nguyên giá	225		339.375	339.375
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(40.793)	(33.879)
3. Tài sản cố định vô hình	227	15	350.434	329.186
- Nguyên giá	228		656.541	627.104
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(306.107)	(297.918)
III. Bất động sản đầu tư	230	16	541.539	548.983
- Nguyên giá	231		752.571	752.571
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(211.032)	(203.588)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.917.025	4.252.524
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	3.917.025	4.252.524
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	30.439.356	27.376.663
1. Đầu tư vào công ty con	251		19.105.584	16.112.460
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.333.772	11.264.203
VI. Tài sản dài hạn khác	260		587.936	598.428
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	452.994	463.488
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		134.942	134.940
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		76.494.022	74.380.759

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)*Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025*

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		38.089.474	41.313.890
I. Nợ ngắn hạn	310		25.758.812	28.936.121
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	5.106.056	5.583.839
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	13.100.331	13.424.400
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	260.480	1.197.108
4. Phải trả người lao động	314		3.328	223
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	1.142.174	1.711.891
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	427.645	449.797
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	3.265.993	3.261.026
8. Vay ngắn hạn	320	23	2.451.499	3.306.501
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.306	1.336
II. Nợ dài hạn	330		12.330.662	12.377.769
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	626.363	725.698
2. Phải trả dài hạn khác	337	22	2.956.600	2.955.844
3. Vay dài hạn	338	23	8.744.721	8.696.227
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.978	-

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		38.404.548	33.066.869
I. Vốn chủ sở hữu	410	24	38.404.548	33.066.869
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		17.933.004	17.232.122
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		17.933.004	17.232.122
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		18.804.069	14.506.313
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.177	2.177
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.665.298	1.326.257
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/	421a		1.326.257	143.723
(Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước				
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm nay	421b		339.041	1.182.534
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		76.494.022	74.380.759

Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu

Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	2.346.275	1.399.701
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		709	392
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	25	2.345.566	1.399.309
4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	26	1.472.883	1.193.702
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		872.683	205.607
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	416.963	38.310
7. Chi phí tài chính	22	29	424.732	504.746
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		288.143	230.492
8. Chi phí bán hàng	25	30	212.200	97.354
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	249.924	(967.333)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		402.790	609.150
11. Thu nhập khác	31	31	25.413	1.663.965
12. Chi phí khác	32	32	11.782	27.775
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		13.631	1.636.190
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		416.421	2.245.340
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	77.380	244.709
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		339.041	2.000.631

Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu

Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	416.421	2.245.340
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	333.090	343.801
Các khoản dự phòng	03	2.908	(1.223.056)
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	75.553	233.664
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(410.950)	(1.674.038)
Chi phí lãi vay	06	288.143	230.492
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	705.165	156.203
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	286.320	(468.940)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	154.415	(23.773)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(2.124.348)	(321.599)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(60.790)	51.174
Tiền lãi vay đã trả	14	(380.007)	(313.416)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(113.950)	(181)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.533.195)	(920.532)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(716.808)	(463.038)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	5.396	672
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.469.616)	(1.918.239)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.413.800	688.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(3.062.693)	(15.614.736)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	372.607
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	35.217	180
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(3.794.704)	(16.934.554)

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	4.998.638	15.617.006
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.487.020	1.354.947
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.396.027)	(526.161)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	4.089.631	16.445.792
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(1.238.268)	(1.409.294)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	1.778.290	1.878.394
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	3.149	(1.302)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	543.171	467.798

Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu

Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

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.

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

Ngành nghề theo đăng ký kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày, khu sinh thái;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa: Đại lý bán vé máy bay;
- Kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống;
- Cung cấp dịch vụ vận tải hành khách đường bộ và đường thủy nội địa;
- Kinh doanh hoạt động vui chơi giải trí;
- Kinh doanh bán buôn và bán lẻ thực phẩm và các loại hình hàng hóa khác;
- Phát triển và kinh doanh bất động sản;
- Cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng;
- Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan; và các hoạt động kinh doanh khác.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty 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 lữ hành nội địa, vận tải hành khách, kinh doanh nhà hàng và khu ẩm thực và thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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 được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Công ty có 20 chi nhánh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 20 chi nhánh) như sau:

STT	Chi nhánh	Địa chỉ
1	Chi nhánh Nha Trang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nha Trang")	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
2	Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Đà Nẵng")	07 Trường Sa, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
3	Chi nhánh Quảng Nam - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Nam")	Đường Võ Chí Công, Xã Bình Minh, Huyện Thăng Bình, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam
4	Chi nhánh Quảng Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Ninh")	Đảo Rều, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam
5	Chi nhánh Hải Phòng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hải Phòng")	Đảo Vũ Yên, đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đông Hải 2, Quận Hải An, Hải Phòng, Việt Nam
6	Chi nhánh Thanh Hóa - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Thanh Hóa")	Số 27 Trần Phú, Phường Điện Biên, Thành phố Thanh Hoá, Tỉnh Thanh Hoá, Việt Nam
7	Chi nhánh Cần Thơ - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Cần Thơ")	Số 209, đường 30/4, Phường Xuân Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam
8	Chi nhánh Nghệ An - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nghệ An")	Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam
9	Chi nhánh Hà Tĩnh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Tĩnh")	Thôn Hòa Bình, Xã Thịnh Lộc, Huyện Lộc Hà, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam
10	Chi nhánh Hà Nội - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Nội")	Số 07, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
11	Chi nhánh Kiên Giang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Kiên Giang")	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang, Việt Nam
12	Chi nhánh Quảng Bình - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Bình")	Đường Quách Xuân Kỳ, Phường Đồng Hải, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình, Việt Nam
13	Chi nhánh Huế - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Huế")	50A Hùng Vương, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam
14	Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh")	Tầng hầm B2 Và Tầng 47 Đến Tầng 63, Tầng 66 Đến Tầng 77, Tòa Nhà Landmark 81, Khu Đô Thị Vinhomes Central Park, 720A Đường Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
15	Chi nhánh Tây Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Tây Ninh")	Số 90 đường Lê Duẩn, khu phố 5, Phường 3, Thành phố Tây Ninh, Tây Ninh, Việt Nam
16	Chi nhánh Lạng Sơn - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Lạng Sơn")	Tổ hợp TTTM, khách sạn và nhà phố Shop - House, phía Nam cầu Kỳ Lừa, Phường Chi Lăng, Thành phố Lạng Sơn, Tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam
17	Chi nhánh Hà Nam - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Nam")	Tổ hợp thương mại - dịch vụ tổng hợp Hà Nam, Phường Minh Khai, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam
18	Chi nhánh Hà Giang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Giang") (i)	Tổ 12, Phường Trần Phú, Thành phố Hà Giang, Tỉnh Hà Giang, Việt Nam
19	Chi nhánh Bắc Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Bắc Ninh") (i)	Km1+200, đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
20	Chi nhánh Hưng Yên - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hưng Yên")	Khu đô thị sinh thái Dream City, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Công ty có một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 5 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 4 công ty con).

Chi tiết thông tin của các công ty con của Công ty như sau:

					Tỷ lệ phần sở hữu/ biểu quyết (%)	
STT	Tên công ty con	Ngày thành lập	Nơi thành lập và hoạt động	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Ngày 20 tháng 11 năm 2018	Thành phố Hà Nội	99,00%	99,00%	Dịch vụ du lịch, khách sạn
2	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Ngày 21 tháng 4 năm 2022	Tỉnh Khánh Hòa	99,99%	99,99%	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	Ngày 22 tháng 02 năm 2022	Thành phố Hồ Chí Minh	99,99%	99,99%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa	Ngày 12 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thanh Hóa	99,99%	99,99%	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 (i)	Ngày 24 tháng 7 năm 2023	Tỉnh Nghệ An	99,99%	0,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

(i) Trở thành công ty con của Công ty từ ngày 14 tháng 02 năm 2025.

Hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty là hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang theo hợp đồng hợp tác đầu tư được ký bởi Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Du lịch Phú Quốc theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024 đã được kiểm toán.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng 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 giữa niên độ.

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

Công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con và hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty trong một báo cáo khác. Người đọc cần đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 để có thể hiểu rõ hơn về tình hình tài chính của toàn Công ty.

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 riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo 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 riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

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 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.

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.

Các khoản 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.

Đầu tư vào công cụ vốn của 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.

Nợ 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.

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 kỳ hoạt động.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ 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.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 25
Phương tiện vận tải	03 - 25
Thiết bị văn phòng	03 - 10
Cây trồng và vật nuôi lâu năm	02 - 30
Tài sản cố định khác	02 - 20

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

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 kỳ khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu 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 giữa niên độ 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.

Tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty.

Số năm

Nhà cửa và vật kiến trúc	43
Máy móc và thiết bị	5

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 giữa niên độ 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.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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 không xác định 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.

Bất động sản đầu tư

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.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

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

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.

Các khoản 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.

Các khoản dự phòng phải trả

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.

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

tháng 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 giữa niên độ.

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.

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.

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 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.

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 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 kinh doanh trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận

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 đầu tư được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 hợp đồng 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.

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.

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.

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.

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.

4. GIAO DỊCH NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG CÔNG TY CON TRONG KỲ HOẠT ĐỘNG

Trong kỳ hoạt động, Công ty đã nhận chuyển nhượng 99,99% vốn cổ phần, tương đương 1.263,8 tỷ VND của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (công ty mẹ) với giá chuyển nhượng là 1.855 tỷ VND.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Tiền mặt	9.509	9.688
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	414.135	766.722
Tiền đang chuyển	327	1.880
Các khoản tương đương tiền	119.200	1.000.000
	543.171	1.778.290

- (i) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2025, các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng với lãi suất 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4,75%/năm)

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	Triệu VND		Triệu VND			Triệu VND
Ngắn hạn	1.997.728	-	5.665.419	1.558.112	-	3.699.224
Chứng khoán kinh doanh	1.406.325	-	5.074.016	1.406.325	-	3.547.437
- Cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)	1.406.325	-	5.074.016	1.406.325	-	3.547.437
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ii)	591.403	-	591.403	151.787	-	151.787
- Tiền gửi có kỳ hạn	591.403	-	591.403	151.787	-	151.787

(i) Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản chứng khoán kinh doanh là cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("VIC") trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày kết thúc kỳ kế toán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.

(ii) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, các khoản tiền gửi tại các ngân hàng có lãi suất từ 3,7%/năm đến 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: lãi suất từ 3,7%/năm đến 5,5%/năm).

b. Đầu tư tài chính dài hạn

		Số cuối kỳ		Số đầu kỳ
	Giá gốc	Triệu VND	Giá gốc	Triệu VND
		Dự phòng		Dự phòng
Dài hạn	30.439.356	-	27.376.663	-
Đầu tư vào công ty con	19.105.584	-	16.112.460	-
Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang	11.457.330	-	10.319.329	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	3.684.754	-	3.684.754	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	1.610.653	-	1.610.653	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	497.724	-	497.724	-
Công ty cổ phần Vinpearl Cửa Hội	1.855.123	-	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác.	11.333.772	-	11.264.203	-
Góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với các công ty	11.333.772	-	11.264.203	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (i)	10.238.369	-	10.238.369	-
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (ii)	644.492	-	644.492	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa (iii)	450.911	-	381.342	-

(i) Phản ánh khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư được ký với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc vào ngày 01 tháng 01 năm 2020 để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới. Trong thời gian của hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty có quyền chọn mua một phần hoặc toàn bộ dự án thuộc phạm vi hợp tác. Công ty có quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh này. Công ty đã chuyển quyền kiểm soát đối với một phần thuộc Cấu phần hợp tác theo HĐHTĐT 2020 cho công ty cổ phần đầu tư và Kinh doanh Nam An theo thỏa thuận sửa đổi HĐHTĐT 2020 ngày 01 tháng 01 năm 2024 ba bên với Công ty Nam An và Công ty Du lịch Phú Quốc.

(ii) Phản ánh khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng các công trình khách sạn tại các dự án do các đối tác là chủ đầu tư. Theo thỏa thuận hợp đồng, các đối tác cam kết chuyển nhượng toàn bộ công trình khách sạn cùng với quyền sử dụng đất gắn liền với công trình khách sạn cho Công ty khi đủ điều kiện chuyển giao.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	344.640	446.708
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	207.624	207.624
Phải thu từ hoạt động khác	161.221	132.004
	713.485	786.336

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn khách hàng các bên liên quan
(Chi tiết tại thuyết minh số 33)

236.659

306.625

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Trả trước người bán xây dựng cơ bản	602.970	602.970
Trả trước người bán giải phóng mặt bằng	112.104	112.104
Khác	242.355	418.462
	957.429	1.133.536

Trong đó:

Trả trước người bán ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	670.755	688.233
--	----------------	----------------

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu các khoản chi liên quan đến dự án khu vui chơi, giải trí Vinwonders	343.533	173.202
Phải thu chênh lệch thu chi theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh Doanh Nam An	520.162	744.401
Các khoản chi hộ	82.732	60.335
Lãi dự thu	1.017.495	483.603
Khác	29.082	45.467
	1.993.004	1.507.008

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 33)	1.448.464	747.002
---	------------------	----------------

b. Dài hạn

Tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng	55.546	55.546
Lãi dự thu	2.137	161.652
Đặt cọc ký quỹ dài hạn	3.962	3.475
Khác	20.374	20.373
	82.019	241.046

Trong đó:

Phải thu dài hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 33)	3.635	162.943
--	--------------	----------------

10. HÀNG TỒN KHO

		Số cuối kỳ		Số đầu kỳ
	Giá gốc	Triệu VND Dự phòng	Giá gốc	Triệu VND Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	4.223.572	-	4.207.790	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	1.241.058	-	1.392.879	-
Nguyên liệu, vật liệu	85.462	-	102.955	-
Công cụ, dụng cụ	5.690	-	6.030	-
Hàng hóa	1.303	-	1.780	-
Thành phẩm	43	-	111	-
	5.557.128	-	5.711.545	-

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và các chi phí chung được phân bổ khác như chi phí sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế và các chi phí liên quan khác để phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự và các hạng mục bất động sản khác để bán thuộc các dự án bất động sản của Công ty.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	19.585	29.885
Chi phí hoa hồng, tiếp thị	89	12.548
Chi phí bảo hiểm	5.929	10.168
Chi phí sửa chữa	2.396	3.544
Chi phí phát hành bảo lãnh trả trước	109.210	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	9.799	19.579
	147.008	75.724
b. Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	125.076	127.450
Chi phí hoa hồng thẻ golf	134.166	138.750
Chi phí thuê đất trả trước	96.510	100.264
Chi phí sửa chữa	58.749	63.607
Trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý	19.248	19.248
Chi phí trả trước dài hạn khác	19.245	14.169
	452.994	463.488

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ Triệu VND	Số phải nộp trong kỳ Triệu VND	Số đã thực nộp trong kỳ Triệu VND	Số cuối kỳ Triệu VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	45.850	-	-	45.850
	<u>45.850</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>45.850</u>
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	750.082	69.812	(768.929)	50.965
Thuế thu nhập doanh nghiệp	118.194	77.380	(113.950)	81.624
Thuế thu nhập cá nhân	41.194	77.039	(58.907)	59.326
Thuế nhà thầu nước ngoài	30.682	37.740	(37.534)	30.888
Tiền thuê đất	1.722	13.029	(2.321)	12.430
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước khác	255.234	61.767	(291.754)	25.247
	<u>1.197.108</u>	<u>336.767</u>	<u>(1.273.395)</u>	<u>260.480</u>

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	Tài sản cố định khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYỄN GIÁ							
Số dư đầu kỳ	16.005.008	5.654.577	771.287	95.098	382.236	600.036	23.508.242
Tăng trong kỳ	486.546	119.636	3.649	123	385	569	610.908
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	287.220	1.261	-		-	956	289.437
Thanh lý, nhượng bán	-	(16.378)	(2.978)	(40)	(57)	(235)	(19.688)
Số dư cuối kỳ	16.778.774	5.759.096	771.958	95.181	382.564	601.326	24.388.899
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư đầu kỳ	4.125.581	3.509.895	447.536	88.269	319.975	390.971	8.882.227
Hao mòn trong kỳ	162.680	113.248	14.045	950	16.044	3.578	310.545
Thanh lý, nhượng bán	-	(14.562)	(884)	(40)	-	(162)	(15.648)
Số dư cuối kỳ	4.288.261	3.608.581	460.697	89.179	336.019	394.387	9.177.124
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày đầu kỳ	11.879.427	2.144.682	323.751	6.829	62.261	209.065	14.626.015
Tại ngày cuối kỳ	12.490.513	2.150.515	311.261	6.002	46.545	206.939	15.211.775

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	230.595	108.780	339.375
Số dư cuối kỳ	230.595	108.780	339.375
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	6.639	27.240	33.879
Hao mòn trong kỳ	1.355	5.559	6.914
Số dư cuối kỳ	7.993	32.800	40.793
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	223.956	81.540	305.496
Tại ngày cuối kỳ	222.602	75.980	298.582

Công ty thuê khách sạn tại Quảng Bình theo hợp đồng thuê tài sản với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP. Khoản tiền thuê được thanh toán một lần cho toàn bộ thời gian thuê.

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất Triệu VND	Phần mềm máy tính Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	326.276	275.028	25.800	627.104
Tăng trong kỳ	29.207	230	-	29.437
Số dư cuối kỳ	355.483	275.258	25.800	656.541
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	49.336	236.708	11.874	297.918
Hao mòn trong kỳ	2.178	5.113	898	8.189
Số dư cuối kỳ	51.514	241.821	12.772	306.107
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	276.940	38.320	13.926	329.186
Tại ngày cuối kỳ	303.969	33.437	13.028	350.434

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	584.277	168.294	752.571
Số dư cuối kỳ	584.277	168.294	752.571
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	168.179	35.409	203.588
Hao mòn trong kỳ	6.868	576	7.444
Số dư cuối kỳ	175.047	35.985	211.032
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	416.098	132.885	548.983
Tại ngày cuối kỳ	409.230	132.309	541.539

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty bao gồm các cấu phần trung tâm thương mại, nhà phố thương mại cho thuê, hạ tầng phố mua sắm và bất động sản cho thuê khác.

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Công ty đã sử dụng cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel và dự án Vinpearl Beach Front Condotel để hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail và Công ty Cổ phần Vincom Retail (“bên đối tác”), các công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP - Công ty mẹ của Công ty, và Công ty được phân chia một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư này.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	1.008.091	974.124
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	711.030	711.030
Dự án Cảng Phú Quý	932.730	1.130.514
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders	33.219	263.608
Dự án Vinpearl Làng Vân	544.871	492.380
Các dự án khác	687.084	680.868
	3.917.025	4.252.524

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
	Giá trị/ Số có	Giá trị/ Số có
	khả năng trả nợ	khả năng trả nợ
Phải trả người bán về mua sắm hàng hóa và dịch vụ	5.106.056	5.583.839
	5.106.056	5.583.839
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 33)	3.999.504	4.113.560

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ khác liên quan	293.170	353.174
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản	12.771.059	13.035.123
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh Khác	36.102	36.103
	13.100.331	13.424.400
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 33)	1.350	1.350

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Thu nhập cam kết phải trả từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ	525.882	841.432
Chi phí xây dựng dự án trích trước	217.492	198.435
Chi phí tiền lương trích trước	95.196	271.860
Chi phí lãi vay trích trước	99.175	213.342
Khác	204.429	186.822
	1.142.174	1.711.891

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	358.351	358.351
Doanh thu thẻ golf nhận trước	38.107	33.416
Khác	31.187	58.030
	427.645	449.797
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	237.008	337.417
Doanh thu thẻ golf nhận trước	312.435	310.764
Doanh thu cho thuê nhận trước	74.339	75.035
Khác	2.581	2.482
	626.363	725.698

22. PHẢI TRẢ KHÁC

a. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (i)	782.759	782.759
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan tới các dự án bất động sản	2.287.640	2.288.005
Quỹ bảo trì phải trả cho các căn hộ đã bàn giao	144.181	138.459
Khác	51.413	51.803
	3.265.993	3.261.026

Trong đó:

Phải trả khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	30.187	29.323
---	--------	--------

(i) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ một đối tác doanh nghiệp để chuyển nhượng một dự án xây dựng cơ bản dở dang.

b. Dài hạn

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Nhận đặt cọc góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	1.040.952	1.040.952
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	1.915.648	1.914.892
	2.956.600	2.955.844

Trong đó: Phải trả khác cho các bên liên quan

(Chi tiết tại thuyết minh số 33)	1.882.250	1.882.250
----------------------------------	-----------	-----------

(i) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An để đảm bảo nghĩa vụ theo thỏa thuận nguyên tắc về hợp tác kinh doanh được ký với Công ty ngày 01 tháng 01 năm 2024.

(ii) Phản ánh các khoản nhận đặt cọc từ các đối tác để đặt cọc cho hợp đồng hợp tác đầu tư và theo các thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng một số dự án xây dựng cơ bản dở dang.

23. VAY VÀ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

a. Vay ngắn hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	Triệu VND Giảm	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	3.306.501	3.306.501	1.452.022	(2.396.024)	2.362.499	2.362.499
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	992.443	992.443	636.532	(744.570)	884.405	884.405
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	291.808	291.808	354.345	(162.971)	483.182	483.182
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	318.949	318.949	57.012	(165.036)	210.925	210.925
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	513.550	513.550	18.286	(133.696)	398.140	398.140
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	1.189.751	1.189.751	385.847	(1.189.751)	385.847	385.847
Vay dài hạn tới hạn trả (được trình bày ở phần vay dài hạn)	-	-	89.000	-	89.000	89.000
	3.306.501	3.306.501	1.541.022	(2.396.024)	2.451.499	2.451.499

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

STT	Ngân hàng	Số cuối kỳ			Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất
		Nguyên tệ	Số dư nguyên tệ	VND tương đương Triệu VND		
1	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	triệu VND	884.405	884.405	- Trả nợ gốc theo kế ước nhận nợ; - Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25	11,7%/năm
2	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	triệu VND	483.182	483.182	- Trả nợ gốc theo kế ước nhận nợ; - Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25	11% đến 11,3%/năm
3	Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	USD triệu VND	3.865.228 111.299	99.626 111.299	- Trả nợ gốc theo kế ước nhận nợ; - Trả lãi khi đáo hạn	7,15% đến 7,5%/năm 6,5% đến 7,15%/năm
4	Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	triệu VND	398.140	398.140	- Trả nợ gốc theo kế ước nhận nợ; - Trả lãi cuối tháng	14% đến 14,5%/năm
5	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	triệu VND	385.847	385.847	- Trả nợ gốc theo kế ước nhận nợ; - Trả lãi hàng tháng	7,8%/năm

b. Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

Chi tiết số dư các khoản vay như sau:

	Số đầu kỳ		Trong kỳ			Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn							
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa (i)	4.989.904	4.989.904	52.203	-	44.800	5.086.907	5.049.907
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An (i)	52.000	52.000	-	-	-	37.000	-
Vay hợp vốn (ii)	4.937.904	4.937.904	15.203	-	44.800	4.997.907	4.997.907
Trái phiếu phát hành (iii)	3.706.323	3.706.323	6.891	-	33.600	3.746.814	3.746.814
	8.696.227	8.696.227	59.094	-	78.400	8.833.721	8.796.721
Trong đó:							
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	-	-				89.000	89.000
- Số phải trả sau 12 tháng	8.696.227	8.696.227				8.744.721	8.744.721

- (i) Phản ánh khoản vay dài hạn không có tài sản đảm bảo để bổ sung vốn đầu tư và hoạt động, kỳ hạn gốc 14 tháng với lãi suất 12%/năm, trả lãi khi đáo hạn.
- (ii) Phản ánh khoản vay hợp vốn theo hợp đồng ngày 28 tháng 5 năm 2024 giữa Công ty với các bên bao gồm Ngân hàng Deutsche Bank AG - chi nhánh Singapore, Ngân hàng Maybank International - chi nhánh Labuan, Ngân hàng TNHH Taipei Fubon Commercial, Ngân hàng TNHH CTBC - chi nhánh Singapore, Ngân hàng TNHH Mizuho và Ngân hàng TNHH Cathay United với giá trị khoản vay là 200.000.000 USD. Lãi suất thả nổi với biên lãi suất là 2,75%/năm, lãi suất kỳ này 7,27%/năm (năm trước 7,57 – 8,08%/năm). Thời hạn vay từ tháng 8 năm 2024 tới tháng 11 năm 2027.
- (iii) Phản ánh khoản trái phiếu kèm quyền chọn nhận cổ phiếu được tư vấn phát hành bởi The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Deutsche Bank AG - Chi nhánh Singapore và Daiwa Capital Markets Hong Kong Limited. Trái phiếu có mệnh giá 150.000.000 USD, chịu lãi suất cố định là 9,5%/năm, kỳ hạn 5 năm, không có tài sản đảm bảo và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty mẹ của Công ty. Các trái chủ có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP tại bất kỳ thời điểm nào bắt đầu từ ngày 30 tháng 9 năm 2024 đến thời điểm 10 ngày làm việc trước khi đáo hạn trái phiếu vào ngày 20 tháng 8 năm 2029. Các trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu vào ngày 20 tháng 8 năm 2027.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối /(Lỗ lũy kế)	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024					
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2024	15.041.382	1.080.047	2.177	143.723	16.267.329
Phát hành cổ phiếu phổ thông	2.190.740	13.426.266	-	-	15.617.006
Lãi trong kỳ	-	-	-	2.000.631	2.000.631
Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2024	17.232.122	14.506.313	2.177	2.144.354	33.884.966
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025					
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	17.232.122	14.506.313	2.177	1.326.257	33.066.869
Phát hành cổ phiếu phổ thông (*)	700.882	4.297.756	-	-	4.998.638
Lãi trong kỳ	-	-	-	339.041	339.041
Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2025	17.933.004	18.804.069	2.177	1.665.298	38.404.548

(*) Vào tháng 2 năm 2025, Công ty đã thực hiện đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 14 tháng 11 năm 2024 và Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 301/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán nhà nước cấp ngày 27 tháng 12 năm 2024. Tại ngày 06 tháng 02 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc tăng vốn điều lệ theo kết quả chào bán thêm cổ phần theo Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐQT-VP JSC. Theo đó, tổng số cổ phần chào bán thành công là 70.088.173 cổ phần phổ thông. Ngày 10 tháng 02 năm 2025, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848 sửa đổi lần thứ 72, theo đó, vốn điều lệ của Công ty trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi này 17.933.003.770.000 VND (tương ứng với 1.793.300.377 cổ phần).

Cổ phiếu	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.793.300.377	1.504.138.162
Cổ phiếu phổ thông	1.793.300.377	1.504.138.162

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

Vốn điều lệ

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND	%	Triệu VND	%
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	15.334.535	85,51	14.735.210	85,51
Các cổ đông khác	2.598.469	14,49	2.496.912	14,49
	17.933.004	100,00	17.232.122	100,00

25. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí	1.811.005	1.399.701
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	535.270	-
	2.346.275	1.399.701
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	709	392
	709	392
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.345.566	1.399.309
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	231.281	257.607

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp	1.334.358	1.193.702
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	138.525	-
	1.472.883	1.193.702

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	409.594	34.505
Lãi chênh lệch tỷ giá	7.359	3.523
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	195
Doanh thu hoạt động tài chính khác	10	87
	416.963	38.310

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	288.143	230.492
Lỗ chênh lệch tỷ giá	84.580	232.924
Chi phí tài chính khác	52.009	13.666
Phụ trội quyền chọn mua của trái chủ	-	27.664
	424.732	504.746

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

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	116.108	120.085
Chi phí khấu hao TSCĐ	20.380	16.754
Chi phí dịch vụ mua ngoài	106.801	106.777
Chi phí dự phòng	(49)	(1.223.056)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	6.684	12.107
	249.924	(967.333)
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	52.528	34.358
Chi phí khấu hao TSCĐ	583	316
Chi phí dịch vụ mua ngoài	159.089	62.680
	212.200	97.354

30. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Thu nhập từ chuyển giao quyền kiểm soát Cấu phần hợp tác kinh doanh	-	1.656.191
Các khoản khác	25.413	7.774
	25.413	1.663.965

31. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	17.443
Các khoản khác	11.782	10.332
	11.782	27.775

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	77.380	244.709
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	77.380	244.709

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% tính trên thu nhập tính thuế. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

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

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			236.659	306.625
Công ty cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	28.175	16.274
Công ty cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	29.253	58.929
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	31.057	29.561
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	33.406	40.746
Công ty cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	32.211	28.812
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	33.004	30.416
Các bên liên quan khác	Công ty con, công ty trong cùng tập đoàn và bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	49.553	101.887
Trả trước cho người bán ngắn hạn			670.755	688.233
Công ty cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	602.970	602.970

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	64.783	64.783
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước phí quản lý	-	17.589
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn và bên liên quan khác	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	3.002	2.891
Phải thu ngắn hạn khác			1.448.464	747.002
Công ty cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu chi hộ	343.533	173.202
Công ty cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con	Phải thu chi hộ	62.083	39.157
	(từ 14 tháng 2 năm 2025), trước đây công ty trong cùng tập đoàn			
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Suối Hoa	Bên liên quan khác	Lãi cọc BCC Vinpearl Bắc Ninh	51.331	42.398
Công ty cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	402.807	96.985
Công ty cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	199.921	127.167
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	168.983	89.086
Công ty cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	193.878	105.111
	(từ 14 tháng 2 năm 2025), trước đây công ty trong cùng tập đoàn			
Các bên liên quan khác	Công ty con, công ty trong cùng tập đoàn và bên liên quan khác	Phải thu lãi cho vay, đặt cọc và phải thu khác	25.928	73.896
Phải thu dài hạn khác			3.635	162.943
Công ty cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	-	133.685
Công ty cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	2.137	27.966
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn và bên liên quan khác	Đặt cọc dài hạn	1.498	1.292
Phải thu về cho vay ngắn hạn (i)			12.163.000	12.539.800
Công ty cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu về cho vay	5.831.000	5.651.000
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cho vay	1.838.000	2.763.000
Công ty cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con	Phải thu về cho vay	3.000.000	3.000.000
	(từ 14 tháng 2 năm 2025), trước đây công			

	Mối quan hệ ty trong cùng tập đoàn	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cho vay	1.444.000	994.000
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty con	Phải thu về cho vay	50.000	131.800
Phải thu về cho vay dài hạn (i)			600.000	607.000
Công ty cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu về cho vay	-	287.000
Công ty cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cho vay	600.000	320.000
Phải trả người bán ngắn hạn			3.999.504	4.113.560
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	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	3.811.181	3.883.726
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	82.041	85.320
Công ty cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	22.674	39.384
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	38.762	73.712
Công ty cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	17.982	9.900
Các bên liên quan khác	Công ty con, công ty trong cùng tập đoàn và bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	26.864	21.518
Phải trả ngắn hạn khác			30.187	29.323
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty con	Phải trả khác về thu chi hộ	18.933	20.724
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả khác	8.000	8.000
Các bên liên quan khác	Công ty con và bên liên quan khác	Phải trả khác	3.254	599
Phải trả dài hạn khác			1.882.250	1.882.250
Công ty cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	297.224	297.224
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	242.314	242.314
Công ty cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	844.791	844.791

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	303.821	303.821
Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	194.100	194.100
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			1.350	1.350
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước cung cấp hàng hóa dịch vụ	1.350	1.350
Chi phí phải trả ngắn hạn			27.959	13.325
Công ty cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải trả về mua dịch vụ, hàng hóa	24.012	-
Các bên liên quan khác	Công ty con, công ty trong cùng tập đoàn và bên liên quan khác	Phải trả về mua dịch vụ, hàng hóa và chi phí lãi vay phải trả	3.947	13.325

- (i) Phản ánh các khoản cho vay các bên liên quan, không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc là 14 tháng kể từ ngày giải ngân một lần khoản vay.

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan trong kỳ như sau:

	Mối quan hệ	Kỳ này Triệu VND	Kỳ trước Triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ		
Mua hàng hóa và dịch vụ		5.134	3.576
Cung cấp dịch vụ		13.905	16.870
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		14.409	14.409
Mua tài sản		637.120	-
Phí quản lý		36.966	21.738
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		14.545	38.877
Cung cấp dịch vụ		-	37.504
Bù lỗ từ hoạt động hợp tác đầu tư		(372.128)	369.873
Chi phí cố định từ hoạt động hợp tác đầu tư		208.501	214.540
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		1.666	87
Mua hàng hóa và dịch vụ		13.384	-
Cho vay		-	1.561.000
Thu hồi khoản cho vay		-	688.000
Thu nhập lãi cho vay		-	28.782
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		11.192	12.914
Mua hàng hóa và dịch vụ		3.480	4.639
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con (từ 29/02/2024)		
Cung cấp dịch vụ		83.304	82.134
Mua hàng hóa và dịch vụ		40.220	44.266

	Mối quan hệ	Kỳ này	Kỳ trước
Cho vay		80.000	-
Thu hồi khoản cho vay		187.000	-
Thu nhập lãi cho vay		173.837	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		1.783	3.229
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	-
Thu hồi khoản cho vay		925.000	-
Thu nhập lãi cho vay		79.897	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		36.480	45.918
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác		
Mua hàng hóa và dịch vụ		12.084	13.550
Chi phí chia sẻ doanh thu BCC		39.539	10.755
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		2.909	1.962
Cung cấp dịch vụ		3.722	1.641
Nhận đặt cọc		-	910
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ 29/02/2024)		
Cung cấp dịch vụ		14.647	6.159
Cho vay		-	340.000
Thu hồi khoản cho vay		81.800	-
Thu nhập lãi cho vay		1.790	1.453
Mua hàng hóa và dịch vụ		209	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		27.439	24.050
Mua hàng hóa và dịch vụ		10	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Công ty con (từ 29/02/2024)		
Mua hàng hóa và dịch vụ		65	82
Cung cấp dịch vụ		2.702	870
Thu nhập lãi cho vay		-	29
Cho vay		-	1.000
Thu hồi khoản cho vay		-	-
Nhận khoản vay		37.000	-
Chi phí lãi vay		1.083	-
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		9.467	6.210
Chi phí lãi vay		1.539	-
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		3.137	412
Mua hàng hóa và dịch vụ		135	86
Cho vay		-	780
Thu nhập lãi cho vay		88.767	23
Thanh lý tài sản		2.435	-

	Mối quan hệ	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	122
Cho vay		950.000	-
Thu hồi khoản cho vay		220.000	-
Thu nhập lãi cho vay		46.925	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn và bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		31.303	25.819
Mua hàng hóa và dịch vụ		25.531	19.069
Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		8.934	4.039
Mua tài sản		5.222	-
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		3.940	4.431
Thu nhập khác		-	166



Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu



Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng




Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

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	Chỉ tiêu	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.345.566	1.399.309	946.257	68%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	1.472.883	1.193.702	279.181	23%
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	872.683	205.607	667.076	324%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	416.963	38.310	378.653	988%
22	Chi phí tài chính	424.732	504.746	(80.014)	-16%
25	Chi phí bán hàng	212.200	97.354	114.846	118%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	249.924	(967.333)	1.217.257	-126%
31	Thu nhập khác	25.413	1.663.965	(1.638.552)	-98%
32	Chi phí khác	11.782	27.775	(15.993)	-58%
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	339.041	2.000.631	(1.661.590)	-83%

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 I năm 2025 tăng 946 tỷ VND, trong đó: (i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí tăng 411 tỷ VND, (ii) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 535 tỷ VND.
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp Quý I năm 2025 tăng 279 tỷ VND, trong đó: (i) Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp tăng 141 tỷ VND; (ii) Giá vốn chuyển nhượng bất động sản tăng 138 tỷ VND.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 379 tỷ VND do tăng thu nhập từ lãi tiền gửi và tiền cho vay.
- Chi phí hoạt động tài chính giảm 80 tỷ VND do giảm lỗ chênh lệch tỷ giá và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu.
- Chi phí bán hàng tăng 115 tỷ VND do tăng chi phí dịch vụ mua ngoài.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 1.217 tỷ VND chủ yếu do do quý I năm 2025 không còn phát sinh khoản hoàn nhập dự phòng làm giảm chi phí 1.223 tỷ VND.
- Thu nhập khác giảm 1.638 tỷ chủ yếu do không còn phát sinh khoản thu nhập từ chuyển giao quyền kiểm soát Cầu phần hợp tác kinh doanh 1.656 tỷ VND.
- Chi phí khác giảm 16 tỷ VND do giảm chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ.

