

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 46

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 hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 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

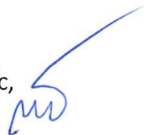
Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 3 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 hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		25.538.045	25.507.217
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	1.141.683	1.889.379
1. Tiền	111		521.754	889.379
2. Các khoản tương đương tiền	112		619.929	1.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	2.498.968	1.561.352
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.406.325	1.406.325
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.092.643	155.027
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		15.389.176	15.601.105
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	900.507	992.291
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.061.284	1.246.065
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	38	11.796.401	12.464.401
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.669.141	945.756
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(38.157)	(47.408)
IV. Hàng tồn kho	140	10	5.691.533	5.851.593
1. Hàng tồn kho	141		5.691.533	5.851.593
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		816.685	603.788
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	207.583	176.640
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		530.484	348.530
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	78.618	78.618

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		52.531.234	50.975.924
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.533.495	5.148.499
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	38	4.391.000	4.879.275
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	142.495	269.224
II. Tài sản cố định	220		35.352.342	33.100.808
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	34.310.785	32.070.092
- Nguyên giá	222		47.319.049	44.481.428
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.008.264)	(12.411.336)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	281.643	287.417
- Nguyên giá	225		346.134	346.134
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(64.491)	(58.717)
3. Tài sản cố định vô hình	227	15	759.914	743.299
- Nguyên giá	228		1.122.399	1.092.752
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(362.485)	(349.453)
III. Bất động sản đầu tư	230	16	571.440	579.546
- Nguyên giá	231		787.397	787.583
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(215.957)	(208.037)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	17	4.960.479	5.029.426
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		4.960.479	5.029.426
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	1.435.403	1.365.834
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.435.403	1.365.834
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5.678.075	5.751.811
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	754.835	694.319
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	134.940	134.940
3. Lợi thế thương mại	269	19	4.788.300	4.922.552
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		78.069.279	76.483.141

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

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		42.482.771	44.999.176
I. Nợ ngắn hạn	310		27.811.594	30.403.183
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	2.570.560	3.202.092
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	13.211.298	13.573.064
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	1.051.311	2.186.006
4. Phải trả người lao động	314		5.350	1.693
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	2.389.099	2.647.691
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	95.777	124.943
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	5.810.970	5.207.051
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	2.576.699	3.459.311
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	99.200	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.330	1.332
II. Nợ dài hạn	330		14.671.177	14.595.993
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	479.312	478.251
2. Phải trả dài hạn khác	337	24	3.657.142	3.652.041
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25	9.477.721	9.414.227
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	18	1.024.875	1.051.474
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	26	32.127	-

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

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		35.586.508	31.483.965
I. Vốn chủ sở hữu	410	27	35.586.508	31.483.965
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		15.686.884	11.389.128
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.177	2.177
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(1.199.952)	(213.406)
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		3.161.507	3.071.173
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	421a		3.071.173	521.449
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		90.334	2.549.724
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.888	2.771
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		78.069.279	76.483.141


Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu

Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởngVõ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 31/03/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	29	2.973.152	1.682.514
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		2.506	769
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	29	2.970.646	1.681.745
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	30	2.153.007	1.435.789
5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		817.639	245.956
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	514.555	3.264.468
7. Chi phí tài chính	22	32	429.204	509.254
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		292.265	234.939
8. Chi phí bán hàng	25	33	223.576	101.500
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	451.068	324.470
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		228.346	2.575.200
11. Thu nhập khác	31	34	57.306	6.776
12. Chi phí khác	32	35	118.240	43.656
13. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(60.934)	(36.880)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		167.412	2.538.320
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	103.625	244.709
16. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	36	(26.599)	51.617
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		90.386	2.241.994
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		90.334	2.241.984
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		52	10
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	37	51	1.422


Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu

Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởngVõ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 31/03/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	167.412	2.538.320
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	922.668	653.403
Các khoản dự phòng	03	122.076	69
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	74.890	228.134
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(308.255)	(3.228.252)
Chi phí lãi vay	06	292.265	234.939
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	1.271.056	426.613
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	36.082	345.038
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	180.224	558.456
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(3.121.863)	(1.091.116)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(43.396)	110.187
Tiền lãi vay đã trả	14	(383.002)	(313.931)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(116.157)	(80.064)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	<i>(2.177.056)</i>	<i>(44.817)</i>
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	(740.643)	(1.436.652)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	30.773	8.834
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(5.806.264)	(1.694.283)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	5.582.275	765.444
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.853.787)	(15.824.924)
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	209.663	33.810
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	<i>(2.577.983)</i>	<i>(17.775.164)</i>

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

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 31/03/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024
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	1.450.021	1.354.947
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.437.837)	(526.161)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	4.010.822	16.445.792
 Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(744.217)	(1.374.189)
 Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1.889.379	2.056.552
 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(3.479)	4.228
 Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	1.141.683	686.591

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con là cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày bao gồm hoạt động kinh doanh khách sạn và dịch vụ khách sạn, cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch 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 và các công ty con được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 3 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 Bỉnh Khiêm, Phường Đồng 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")	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")	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 3 năm 2025, Công ty có một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 05 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 04 công ty con).

Chi tiết thông tin của các công ty con 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 04 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 05 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 07 năm 2023	Tỉnh Nghệ An	99,99%	0,00%	Dịch vụ du lịch, khách sạn và hoạt động của các công viên vui chơi

(i) Trở thành công ty con của Công ty từ ngày 14 tháng 02 năm 2025 (xem Thuyết minh số 04).

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 hợp nhất 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 hợp nhất cho kỳ hoạt động 3 tháng 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, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 đã được kiểm toán.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

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

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu Việt Nam đồng. Việc trình bày này không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động hợp nhất cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

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

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 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 hợp nhất giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

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, 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 hợp nhất trên cơ sở dự thu.

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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 niên độ kế toán.

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 tài sản và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

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.

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	43
Máy móc và thiết bị	5

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 vô thời hạn, Công ty không trích hao mòn.

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

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

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 khoản chi phí hoa hồng thẻ golf; chi phí sửa chữa; chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng; chi phí hoa hồng, tiếp thị; chi phí thuê đất trả trước; tiền trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý; chi phí bảo hiểm và các chi phí trả trước khác.

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

Chi phí liên quan đến thuê đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo các quy định pháp luật hiện hành và các chi phí phát sinh liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê trả trước thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Chi phí liên

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

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

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 năm tài chính.

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.

Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Ngoại tệ

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa 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 hóa. 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 năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập

tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá đây là giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa các công ty chịu sự kiểm soát chung do Công ty và Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội đều là công ty con của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP. Chênh lệch giữa giá mua và giá trị tài sản thuần của công ty con bị mua được ghi nhận vào khoản mục quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Tài sản và nợ phải trả của công ty con được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại thời điểm Công ty nắm quyền kiểm soát như sau:

	Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua Triệu VND
Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]	868.643
Cổ đông không kiểm soát [b]	65
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu [c]	986.546
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán [d] = [a] - [b] + [c]	1.855.124
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	70.905
Tiền chi để mua công ty con	1.855.124
Tổng tiền thuần đã chi theo nghiệp vụ mua	1.784.219

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Tiền mặt	9.061	10.187
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	483.105	874.674
Tiền đang chuyển	29.588	4.518
Các khoản tương đương tiền (i)	619.929	1.000.000
	1.141.683	1.889.379

- (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

	Số cuối kỳ Triệu VND			Số đầu kỳ Triệu VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a. Chứng khoán kinh doanh	1.406.325	-	5.074.016	1.406.325	-	3.547.437
Cổ phiếu	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

- (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.

	Số cuối kỳ Triệu VND		Số đầu kỳ Triệu VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
b1) Ngắn hạn	1.092.643	1.092.643	155.027	155.027
- Tiền gửi có kỳ hạn (ii)	1.092.643	1.092.643	155.027	155.027

- (ii) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2025, các khoản tiền gửi 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).

	Số cuối kỳ Triệu VND		Số đầu kỳ Triệu VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
c. Đầu tư vào đơn vị khác				
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư	1.435.403	-	1.365.834	-
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (iii)	644.492	-	644.492	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa (iii)	450.911	-	381.342	-
- Công ty Cổ phần Vinhomes (iii)	340.000	-	340.000	-

- (iii) 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 Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	404.802	513.018
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	359.828	359.828
Phải thu từ hoạt động khác	135.877	119.445
	900.507	992.291
Trong đó:		
Phải thu khách hàng bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	219.846	289.215

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	346.210	530.991
	1.061.284	1.246.065
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	671.054	688.486

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về lãi cho vay	1.062.427	644.339
Phải thu về chi phí chi hộ	3.085	39.259
Khác	603.629	262.158
	1.669.141	945.756
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	1.372.375	686.337
b. Dài hạn		
Phải thu về lãi cho vay	56.942	183.118
Tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng	75.919	75.919
Khác	9.634	10.187
	142.495	269.224
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	58.600	184.423

10. HÀNG TỒN KHO

		Số cuối kỳ Triệu VND		Số đầu kỳ Triệu VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán	4.327.555	-	4.311.774	-
đang xây dựng (i)				
Bất động sản để bán	1.241.058	-	1.392.879	-
đã hoàn thành xây				
dựng (i)				
Nguyên liệu, vật liệu	114.913	-	137.614	-
Công cụ, dụng cụ	6.461	-	7.060	-
Thành phẩm	78	-	158	-
Hàng hoá	1.468	-	2.108	-
	5.691.533	-	5.851.593	-

- (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 và dụng cụ	28.465	41.057
Chi phí hoa hồng, dịch vụ	32.143	45.312
Chi phí sửa chữa và bảo trì	9.692	44.023
Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu	109.210	-
Các khoản khác	28.073	46.248
	207.583	176.640
b. Dài hạn		
Chi phí hoa hồng thẻ golf	170.699	172.921
Chi phí thuê đất trả trước	238.989	198.407
Chi phí sửa chữa lớn	138.193	113.783
Công cụ và dụng cụ	151.690	145.863
Các khoản khác	55.264	63.345
	754.835	694.319

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

	Số đầu kỳ	Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
a. Các khoản phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	78.618	-	-	-	78.618
	78.618	-	-	-	78.618
b. Các khoản phải trả					
Thuế giá trị gia tăng	1.072.081	-	288.857	(1.207.450)	153.488
Thuế thu nhập doanh nghiệp	761.300	-	103.625	(116.157)	748.768
Thuế thu nhập cá nhân	59.554	339	88.460	(72.988)	75.365
Thuế nhà thầu nước ngoài	32.316	160	43.390	(45.398)	30.468
Thuế nhà đất, phí sử dụng và thuê đất	1.722	-	13.029	(2.321)	12.430
Các loại thuế khác	259.033	-	72.224	(300.465)	30.792
	2.186.006	499	609.585	(1.744.779)	1.051.311

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây trồng và vật nuôi lâu kỳ	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ							
Số dư đầu kỳ	30.272.654	11.235.738	907.755	122.059	875.759	1.067.463	44.481.428
Tăng trong kỳ	488.600	115.478	3.606	1.124	282	764	609.854
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	421.999	91.785	-	-	-	1.203	514.987
Tăng do mua công ty con	1.290.753	800.071	1.647	166	-	12.676	2.105.313
Thanh lý	(327.534)	(59.518)	(4.123)	(201)	(709)	(448)	(392.533)
Phân loại lại	(219)	219	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	32.146.253	12.183.773	908.885	123.148	875.332	1.081.658	47.319.049
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư đầu kỳ	5.848.491	4.838.108	496.370	70.878	695.522	461.967	12.411.336
Hao mòn trong kỳ	348.374	303.596	19.420	3.666	25.100	61.523	761.679
Thanh lý	(137.568)	(25.861)	(926)	(49)	-	(347)	(164.751)
Phân loại lại	(13)	13	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	6.059.284	5.115.856	514.864	74.495	720.622	523.143	13.008.264
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày đầu kỳ	24.424.163	6.397.630	411.385	51.181	180.237	605.496	32.070.092
Tại ngày cuối kỳ	26.086.969	7.067.917	394.021	48.653	154.710	558.515	34.310.785

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	235.188	110.946	346.134
Số dư cuối kỳ	235.188	110.946	346.134
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	13.489	45.228	58.717
Hao mòn trong kỳ	1.326	4.448	5.774
Số dư cuối kỳ	14.815	49.676	64.491
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	221.699	65.718	287.417
Tại ngày cuối kỳ	220.373	61.270	281.643

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	Phần mềm máy tính	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	712.884	273.144	106.724	1.092.752
Tăng trong kỳ	29.207	620	-	29.827
Thanh lý	-	-	(180)	(180)
Số dư cuối kỳ	742.091	273.764	106.544	1.122.399
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	100.774	231.024	17.655	349.453
Hao mòn trong kỳ	4.449	5.263	3.331	13.043
Thanh lý	-	-	(11)	(11)
Số dư cuối kỳ	105.223	236.287	20.975	362.485
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	612.110	42.120	89.069	743.299
Tại ngày cuối kỳ	636.868	37.477	85.569	759.914

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	619.289	168.294	787.583
Giảm khác	(186)	-	(186)
Số dư cuối kỳ	619.103	168.294	787.397
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	172.628	35.409	208.037
Hao mòn trong kỳ	7.344	576	7.920
Số dư cuối kỳ	179.972	35.985	215.957
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	446.661	132.885	579.546
Tại ngày cuối kỳ	439.131	132.309	571.440

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2025, bất động sản đầu tư 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 3 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 DỞ DANG

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 31/03/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024
	Triệu VND	Triệu VND
Số đầu kỳ	5.029.426	3.993.457
Tăng trong kỳ	391.022	1.449.100
Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con (Thuyết minh số 4)	71.011	1.105.540
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh	-	(15.951)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(514.987)	(2.447.679)
Chuyển sang hàng tồn kho	(15.993)	-
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	(10.293)
Số cuối kỳ	4.960.479	4.074.174

Chi tiết các công trình xây dựng cơ bản dở dang như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý	932.730	1.130.514
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders	1.039.584	956.066
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	1.008.091	974.124
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	711.030	711.030
Các dự án khác	1.269.044	1.257.692
	4.960.479	5.029.426

18. THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Thuế suất	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Chênh lệch tạm thời phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng bất động sản	20%	134.940	134.940
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		134.940	134.940

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Thuế suất	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	20%	1.024.875	1.051.474
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		1.024.875	1.051.474

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81 Triệu VND	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang Triệu VND	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	1.259.624	3.381.081	729.352	5.370.057
Số dư cuối kỳ	1.259.624	3.381.081	729.352	5.370.057
HAO MÒN				
Số dư đầu kỳ	104.969	281.758	60.778	447.505
Phân bổ trong kỳ	31.491	18.234	84.527	134.252
Số dư cuối kỳ	136.460	299.992	145.305	581.757
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	1.154.655	3.099.323	668.574	4.922.552
Tại ngày cuối kỳ	1.123.164	3.081.089	584.047	4.788.300

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Số đầu kỳ Triệu VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (*)	992.572	1.133.335
Phải trả cho các đối tượng khác	1.639.598	2.068.757
	2.632.170	3.202.092
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	324.485	291.144

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

21. 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 liên quan	360.904	458.862
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	12.813.579	13.077.643
Khác	36.815	36.559
	13.211.298	13.573.064
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	1.350	1.350

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Chi phí hỗ trợ lãi suất	934.849	1.077.247
Chi phí trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	557.627	557.627
Chi phí tiền lương trích trước	132.916	310.590
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu trích trước	96.620	218.397
Chi phí xây dựng	416.602	199.082
Chi phí phải trả khác	250.485	284.748
	2.389.099	2.647.691

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu thẻ Golf nhận trước	44.861	40.276
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	50.916	84.667
	95.777	124.943
b. Dài hạn		
Doanh thu thẻ Golf nhận trước	405.650	403.963
Doanh thu cho thuê nhận trước	71.130	73.558
Doanh thu chưa thực hiện khác	2.532	730
	479.312	478.251

24. PHẢI TRẢ KHÁC

a. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải trả Nam An liên quan tới hợp đồng hợp tác đầu tư	2.009.913	2.221.543
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (i)	782.759	782.759
Quỹ bảo trì phải trả	49.992	49.969
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	2.108.110	2.108.110
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	750.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	110.196	44.670
	5.810.970	5.207.051
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	18.751	8.000

- (i) Đây là 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
Phải trả công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (i)	1.766.169	1.766.169
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	1.693.672	1.688.151
Các khoản phải trả, phải nộp khác	197.301	197.721
	3.657.142	3.652.041
Trong đó:		
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	1.882.250	3.217.863

- (i) Phản ánh các khoản phải trả liên quan tới hợp đồng hợp tác đầu tư 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 do Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư.
- (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.

25. VAY VÀ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

a. Vay và trái phiếu phát hành 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	3.311.311	3.311.311	1.518.225	(2.400.837)	2.428.699	2.428.699
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	1.189.751	1.189.751	385.847	(1.189.751)	385.847	385.847
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 Kỹ Thương Việt Nam	518.360	518.360	18.289	(138.509)	398.140	398.140
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	318.949	318.949	57.012	(165.036)	210.925	210.925
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	291.808	291.808	354.345	(162.971)	483.182	483.182
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	-	-	66.200		66.200	66.200
Vay dài hạn tới hạn trả	148.000	148.000			148.000	148.000
(được trình bày ở phần vay dài hạn)	3.459.311	3.459.311	1.518.225	(2.400.837)	2.576.699	2.576.699

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	Triệu VND tương đương		
1	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	triệu VND	385.847	385.847	- Nợ gốc có thể trả 1 lần hoặc nhiều lần được thực hiện ngay khi có giao dịch chuyển tiền/nộp tiền mặt vào (ghi có) Tài khoản thấu chi của Công ty; - Trả lãi: Định kỳ hàng tháng vào ngày làm việc cuối cùng của tháng.	7,8%/năm
2	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	triệu VND	884.405	884.405	- Trả nợ gốc cuối kỳ khi hết thời hạn trả nợ theo Khế ước nhận nợ; - Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25.	11,7%/năm
3	Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	triệu VND	398.140	398.140	- Trả nợ gốc theo khế ước nhận nợ; - Trả lãi hàng tháng.	14% đến 14,5%/năm
4	Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	USD	3.865.228	99.626	- Gốc trả khi đáo hạn; - Lãi trả hàng tháng.	7,15% đến 7,5%/năm
		triệu VND	111.299	111.299		6,5% đến 7,15%/năm
5	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	triệu VND	483.182	483.182	- Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25; - Trả gốc khi hết thời hạn trả nợ theo khế ước nhận nợ.	11% đến 11,3%/năm

b. Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ Triệu VND	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ Triệu VND
Vay dài hạn						
Vay hợp vốn (i)	5.855.904	5.855.904	60.003	(37.000)	5.923.707	5.923.707
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (ii)	4.937.904	4.937.904	60.003	-	5.042.707	5.042.707
Trái phiếu phát hành (iii)	918.000	918.000	-	(37.000)	881.000	881.000
	3.706.323	3.706.323	40.491	-	3.780.414	3.780.414
	<u>9.562.227</u>	<u>9.562.227</u>	<u>100.494</u>	<u>(37.000)</u>	<u>9.704.121</u>	<u>9.704.121</u>

Trong đó:

- | | | |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| - Số phải trả trong vòng 12 tháng | 148.000 | 148.000 |
| - Số phải trả trên 12 tháng | 9.414.227 | 9.556.121 |
- (i) 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 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.
- (ii) Khoản vay có thời gian đáo hạn là tháng 8 năm 2031 với lãi suất 10,2%/năm và điều chỉnh định kỳ vào ngày 01 tháng 01 và 01 tháng 7 hàng năm theo như thỏa thuận.

(iii) Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành trái phiếu	Loại tiền	Năm đáo hạn	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			Triệu VND	Triệu VND
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Deutsche Bank AG - Chi nhánh Singapore, Daiwa Capital Markets Hong Kong Limited (iv)	USD	2029	3.746.814	3.706.323

(iv) 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.

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Dự phòng phạt hợp đồng	Dự phòng bảo hành	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu kỳ	-	-	-
Trích lập dự phòng trong kỳ	99.200	32.127	131.327
Số dư cuối kỳ	99.200	32.127	131.327
Ngắn hạn	99.200	-	99.200
Dài hạn	-	32.127	32.127
	99.200	32.127	131.327

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Quý khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024								
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2024	15.041.382	(2.037.138)	2.177	(213.406)	521.449	2.359		13.316.823
Phát hành cổ phần phổ thông	2.190.740	13.426.266	-	-	-	-		15.617.006
Nhận chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	137		137
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	2.241.984	10		2.241.994
Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2024	17.232.122	11.389.128	2.177	(213.406)	2.763.433	2.506		31.175.960
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025								
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	17.232.122	11.389.128	2.177	(213.406)	3.071.173	2.771		31.483.965
Phát hành cổ phần phổ thông (*)	700.882	4.297.756	-	-	-	-		4.998.638
Nhận chuyển nhượng công ty con	-	-	-	(986.546)	-	65		(986.481)
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	90.334	52		90.386
Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2025	17.933.004	15.686.884	2.177	(1.199.952)	3.161.507	2.888		35.586.508

(*) 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	1.723.212.204
Cổ phiếu phổ thông	1.793.300.377	1.723.212.204

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

Vốn điều lệ

	Vốn cổ phần đã góp			
	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

28. BÁO CÁO BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC VÀ THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Báo cáo bộ phận theo loại hình kinh doanh

Chỉ tiêu	Kinh doanh dịch vụ, khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan		Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản		Khác	Tổng bộ phận đã báo cáo		Loại trừ	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025									
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.435.376		535.270		-	2.970.646	-	-	2.970.646
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(1.985.333)		(167.674)		-	(2.153.007)	-	-	(2.153.007)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	450.043		367.596		-	817.639	-	-	817.639
(Lỗ) thuần không phân bổ									(650.227)
Lợi nhuận thuần trước thuế									167.412
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp									(77.026)
Lợi nhuận thuần sau thuế									90.386
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024									
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.681.745		-		-	1.681.745	-	-	1.681.745
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(1.435.789)		-		-	(1.435.789)	-	-	(1.435.789)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	245.956		-		-	245.956	-	-	245.956
Thu nhập thuần không phân bổ									2.292.364
Lợi nhuận thuần trước thuế									2.538.320
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp									(296.326)
Lợi nhuận thuần sau thuế									2.241.994

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

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 31/03/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024
	Triệu VND	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	2.437.882	1.682.514
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	535.270	-
	2.973.152	1.682.514
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	2.506	769
	2.506	769
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.970.646	1.681.745
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	136.528	148.798

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 31/03/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024
	Triệu VND	Triệu VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp	1.985.333	1.435.789
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	167.674	-
	2.153.007	1.435.789

31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 31/03/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền gửi và cho vay	505.432	36.473
Lãi chênh lệch tỷ giá	8.811	5.614
Lãi từ việc chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh	-	3.221.560
Doanh thu tài chính khác	312	821
	514.555	3.264.468

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 31/03/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí đi vay và phát hành trái phiếu	292.265	262.603
Lỗ chênh lệch tỷ giá	84.930	234.558
Chi phí tài chính khác	52.009	12.093
	429.204	509.254

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

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 31/03/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024
	Triệu VND	Triệu VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	138.633	128.311
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	134.251	13.568
Chi phí dịch vụ mua ngoài	122.677	141.751
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	55.507	40.840
	451.068	324.470
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	51.489	28.252
Chi phí hoa hồng	12.459	15.514
Chi phí dịch vụ mua ngoài	159.413	57.117
Chi phí bán hàng khác	215	617
	223.576	101.500

34. THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 31/03/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024
	Triệu VND	Triệu VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định	30.773	1.375
Các khoản thu nhập khác	26.533	5.401
	57.306	6.776

35. CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 31/03/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024
	Triệu VND	Triệu VND
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	4.849	30.433
Chi phí phạt hợp đồng	110.664	-
Các khoản chi phí khác	2.727	13.223
	118.240	43.656

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 31/03/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	103.625	244.709
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	103.625	244.709
(Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(26.599)	51.617
Tổng (thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(26.599)	51.617

Công ty và các công ty con 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.

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 31/03/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Cổ đông Công ty mẹ (triệu VND)	90.334	2.241.984
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	1.764.486.350	1.577.162.843
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	51	1.422

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được xác định như sau:

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 31/03/2025 Cổ phiếu	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024 Cổ phiếu
Cổ phần phổ thông đã phát hành năm trước mang sang đầu kỳ	1.723.212.204	1.504.138.162
Ảnh hưởng của số cổ phần phổ thông phát hành thêm trong kỳ	41.274.146	73.024.681
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	1.764.486.350	1.577.162.843

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

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động 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			219.846	289.215
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	29.321	59.109
Công ty TNHH Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	34.030	42.042
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp dịch vụ	33.602	30.979
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp dịch vụ	31.061	30.512
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	13.428	29.011
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp dịch vụ	32.335	28.947
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	59.497	97.626
Trả trước cho người bán ngắn hạn			671.054	688.486
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
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
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	3.301	20.733

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu ngắn hạn khác			1.372.375	686.337
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	487.289	318.438
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	257.757	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	205.612	131.704
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	168.983	89.086
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về lãi cho vay	198.144	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	Bên liên quan khác	Lãi cọc BCC VP Bắc Ninh	51.331	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con (từ ngày 14/2/2025)	Phải thu chi hộ	-	144.268
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác, Đặt cọc ngắn hạn	3.259	2.841
Phải thu dài hạn khác			58.600	184.423
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	54.805	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	-	152.988
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	2.137	27.966
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc dài hạn	1.005	991
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc dài hạn	653	2.478
Phải thu về cho vay ngắn hạn (i)			8.983.401	12.464.401
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	5.701.401	5.668.401
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con (từ ngày 14/2/2025)	Phải thu về cho vay	-	3.000.000
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 Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	1.444.000	1.033.000
Phải thu về cho vay dài hạn (i)			639.000	4.879.275
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cho vay	639.000	320.000
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cho vay	-	4.311.275
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con (từ ngày 14/2/2025)	Phải thu về cho vay	-	215.000
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cho vay	-	33.000

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải trả người bán ngắn hạn			324.485	291.144
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	76.788	87.487
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	82.651	86.150
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	74.826	73.743
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	71.050	22.201
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	19.170	21.563
Phải trả ngắn hạn khác			18.751	8.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả khác	8.000	8.000
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả khác	2.014	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Số dư chi phí lãi vay phải trả	8.737	-
Phải trả dài hạn khác			1.882.250	3.217.863
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Nhận đặt cọc mua bất động sản	-	1.335.613
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
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 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 Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	194.100	194.100
Nhận ứng trước khách hàng			1.350	1.350
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khách hàng ứng trước	1.350	1.350

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

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 31/03/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 31/03/2024
		Triệu VND	Triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ		
Mua hàng hóa và dịch vụ		5.182	25.878
Cung cấp dịch vụ		16.329	16.882
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		14.409	14.409
Mua tài sản		628.192	-
Thu hồi khoản cho vay		120.000	-
Lãi cho vay		83.232	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		1.666	522
Mua hàng hóa và dịch vụ		19.139	5.096
Cho vay		-	1.561.000
Thu hồi khoản cho vay		4.311.275	688.000
Thu nhập lãi vay		57.544	28.782
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		12.190	13.369
Mua hàng hóa và dịch vụ		9.939	7.990
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		1.783	3.229
Cho vay		3.917.000	-
Thu hồi khoản cho vay		1.051.000	-
Thu nhập lãi cho vay		134.702	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		38.981	45.918
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		2.427	4.766
Lãi cho vay		168.699	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác		
Mua hàng hóa và dịch vụ		12.156	13.574
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		3.761	2.703
Thu nhập khác		-	910
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	-

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2025	Từ ngày 01/01/2024
		tới ngày 31/03/2025	tới ngày 31/03/2024
		Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		4.382	138
Bán tài sản		234.530	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	213
Cho vay		950.000	-
Thu hồi khoản cho vay		220.000	-
Lãi cho vay		48.079	-
Chi phí lãi vay		1.959	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn, các bên liên quan khác		
Mua hàng hóa và dịch vụ		24.926	22.508
Cung cấp dịch vụ		27.570	37.221
Mua tài sản		2.439	-
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		3.940	4.431
Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		8.934	4.039
Thu nhập khác		-	166
Cho vay		-	780
Lãi cho vay		-	23



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

PHỤ LỤC - GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI QUÝ 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 I năm 2025	Quý I năm 2024	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.970.646	1.681.745	1.288.901	77%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	2.153.007	1.435.789	717.218	50%
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	817.639	245.956	571.683	232%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	514.555	3.264.468	(2.749.913)	-84%
22	Chi phí tài chính	429.204	509.254	(80.050)	-16%
25	Chi phí bán hàng	223.576	101.500	122.076	120%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	451.068	324.470	126.598	39%
31	Thu nhập khác	57.306	6.776	50.530	746%
32	Chi phí khác	118.240	43.656	74.584	171%
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	90.386	2.241.994	(2.151.608)	-96%

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 1.288 tỷ VND, trong đó: (i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí tăng 757 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 717 tỷ so với cùng kỳ năm 2024: Trong đó giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan tăng 550 tỷ, giá vốn chuyển nhượng bất động sản tăng 167 tỷ.
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 2.749 tỷ VND do giảm thu nhập từ lãi chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh.
- Chi phí tài chính giảm 80 tỷ chủ yếu giảm lỗ chênh lệch tỷ giá và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu.
- Chi phí bán hàng tăng 122 tỷ chủ yếu do tăng chi phí liên quan đến hoạt động cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 126 tỷ chủ yếu do quý I năm 2025 phát sinh thêm khoản phân bổ lợi thế thương mại 120 tỷ.
- Thu nhập khác tăng 50 tỷ do tăng các khoản thu nhập thanh lý tài sản cố định.
- Chi phí khác tăng 74 tỷ do tăng chi phí phạt hợp đồng 110 tỷ và giảm các khoản chi phí thanh lý tài sản cố định 26 tỷ.

