

Công ty CP Vinpearl

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ III NĂM 2026

Có

MỤC LỤC

Trang

Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 45
Phụ lục giải trình biến động kinh doanh so với kỳ trước	46

Công ty CP Vinpearl

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP là công ty mẹ của Công ty. Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các công ty con sau đây được gọi chung là Tập đoàn.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch
Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh	Thành viên
Ông Đặng Thanh Thủy	Thành viên
Bà Ngô Thị Hương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/04/2026)
Bà Lê Thúy Anh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/04/2026)
Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Ngô Thị Hương	Tổng Giám đốc
Bà Võ Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Nga	Giám đốc
Bà Vũ Thị Kim Hương	Giám đốc tài chính

BAN KIỂM SOÁT

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo là bà Võ Thị Phương Thảo.

Công ty CP Vinpearl

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

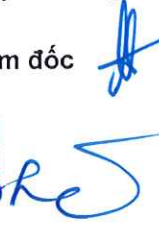
Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho giai đoạn kết thúc cùng ngày.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026


Phó Tổng Giám đốc

Võ Thị Phương Thảo

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		69.034.878	26.318.599
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	571.113	677.853
111	1. Tiền		571.113	677.853
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	18.738.307	13.693.851
121	1. Chứng khoán kinh doanh		560.590	1.406.325
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		18.177.717	12.287.526
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		24.632.823	6.031.520
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	805.290	940.482
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	20.898.134	3.891.307
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	2.936.132	1.206.464
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(6.733)	(6.733)
140	IV. Hàng tồn kho	9	23.368.441	5.448.804
141	1. Hàng tồn kho		23.368.441	5.448.804
160	VI. Tài sản ngắn hạn khác		1.724.194	466.571
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	8	1.397.290	97.825
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		244.413	293.166
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		82.491	75.580

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		61.837.558	62.743.955
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		77.083	10.082.374
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	-	9.646.099
215	2. Phải thu dài hạn khác	7	77.083	436.275
220	II. Tài sản cố định		15.513.847	15.015.658
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	13.749.783	14.406.100
222	- Nguyên giá		23.552.632	24.390.788
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(9.802.849)	(9.984.688)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	1.448.871	277.840
225	- Nguyên giá		1.567.166	339.375
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(118.295)	(61.535)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	315.193	331.718
228	- Nguyên giá		666.793	662.809
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(351.600)	(331.091)
240	III. Bất động sản đầu tư	13	496.946	519.206
241	1. Nguyên giá		752.571	752.571
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(255.625)	(233.365)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn		4.645.789	3.979.665
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	4.645.789	3.979.665
260	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	40.200.235	32.516.578
261	1. Đầu tư vào công ty con		20.552.864	20.552.864
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		16.296.031	11.811.499
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(336.084)	(237.350)
265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		3.687.424	389.565
270	VI. Tài sản dài hạn khác		903.658	630.474
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	8	667.076	510.098
272	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		236.582	120.376
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)		130.872.436	89.062.554

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		82.520.177	49.783.198
310	I. Nợ ngắn hạn		62.020.810	29.807.481
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	5.888.842	6.306.689
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	22.275.832	11.125.607
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	18	1.481.405	502.312
315	4. Phải trả người lao động		214.041	5.223
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.235.121	1.459.429
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	20	316.070	540.545
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	27.308.687	4.182.244
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	3.299.369	5.681.223
322	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	212	2.978
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.231	1.231
330	II. Nợ dài hạn		20.499.367	19.975.717
337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	20	424.953	521.029
338	2. Phải trả dài hạn khác	21	1.756.184	14.280.367
339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	18.307.823	5.163.914
343	4. Dự phòng phải trả dài hạn	22	10.407	10.407

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	24	48.352.259	39.279.356
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		18.774.504	17.933.004
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		17.933.004	17.933.004
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		841.500	-
412	2. Thặng dư vốn		24.545.942	18.804.069
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.177	2.177
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		5.029.636	2.540.106
420a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		2.540.106	1.326.257
420b	- LNST chưa phân phối kỳ này		2.489.530	1.213.849
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)		130.872.436	89.062.554

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Nguyễn Thạc Mạnh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Ngọc Hân

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Võ Thị Phương Thảo

Công ty CP Vinpearl
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 Quý III năm 2026

B02a-DN

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	2.762.728	2.226.733	7.659.561	6.551.669
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	(891)	(160)	(9.973)	(3.113)
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	2.761.837	2.226.574	7.649.587	6.548.556
11	4. Giá vốn hàng bán	26	2.036.974	1.552.587	4.942.535	4.417.541
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		724.863	673.987	2.707.052	2.131.015
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	25	701.437	437.852	3.383.103	1.270.440
23	8. Chi phí tài chính	27	224.451	478.316	3.307.344	1.425.683
24	- Trong đó: Chi phí lãi vay		202.575	287.529	652.613	872.713
25	9. Chi phí bán hàng	28	150.080	204.527	402.249	446.162
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	395.639	258.797	1.085.340	787.887
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		656.129	170.201	1.295.224	741.723
31	12. Thu nhập khác	29	72.278	7.409	1.744.435	43.258
32	13. Chi phí khác	29	18.987	5.792	35.462	22.999
40	14. Lợi nhuận khác		53.290	1.617	1.708.973	20.259
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		709.420	171.817	3.004.196	761.983
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	223.013	-	630.873	76.780
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30	(80.378)	-	(116.206)	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		566.785	171.817	2.489.530	685.203

NGƯỜI LẬP

ndun

Nguyễn Thạc Mạnh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

[Signature]

Nguyễn Thị Ngọc Hân

Phê duyệt ngày 29 tháng 10 năm 2026



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		3.004.196	761.982
2	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		910.096	1.002.543
3	Thay đổi các khoản dự phòng		95.968	5.707
4	Lỗ/ (lãi) chênh lệch tỷ giá		(95.171)	293.148
5	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính		(2.972.623)	(1.284.380)
6	Chi phí đi vay		652.613	872.712
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.595.079	1.651.712
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(8.281.371)	(11.764.033)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(17.919.637)	(1.334)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		20.941.039	10.745.216
12	(Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ		(1.433.873)	(455.009)
14	Tiền lãi vay đã trả		(504.186)	(906.933)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(59.027)	(119.303)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(5.661.976)	(849.684)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(860.158)	(1.355.182)
22	Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.690.072	51.630
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(19.357.000)	(5.098.035)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		10.300.000	5.917.549
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(5.662.000)	(3.450.420)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		-	552.720
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.185.563	42.721
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(11.703.523)	(3.339.017)

Công ty CP Vinpearl

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		6.583.373	4.998.638
33	Tiền thu từ đi vay		23.710.997	4.153.007
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(11.962.396)	(4.787.192)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính		(1.073.299)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		17.258.675	4.364.453
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(106.824)	175.752
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		677.853	1.778.290
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		84	(4.552)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		571.113	1.949.490

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Nguyễn Thạc Mạnh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Ngọc Hân

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Võ Thị Phương Thảo

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2026**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

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

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

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 5 công ty con (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 5 công ty con).

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

Báo cáo tài chính riêng này được lập cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
QUÝ III NĂM 2026**2.5 Thông tin so sánh**

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99/2025/TT-BTC và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99/2025/TT-BTC không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99/2025/TT-BTC trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kỳ này như được trình bày tại Thuyết minh số 32.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

3.2 Hàng tồn kho*Bất động sản để bán đang xây dựng và đã hoàn thành xây dựng*

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

Hàng tồn kho khác

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
QUÝ III NĂM 2026

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp 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.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Quyền sử dụng đất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
QUÝ III NĂM 2026

Phần mềm máy vi tính

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

3.9 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
QUÝ III NĂM 2026

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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.

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trên cơ sở dự thu.

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

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

3.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Các khoản dự phòng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
QUÝ III NĂM 2026**3.14 Trái phiếu phát hành**

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

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

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

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

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

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

3.15 Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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 chờ phân bổ sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

3.16 Khách hàng ứng trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
QUÝ III NĂM 2026

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu chuyển nhượng các dự án bất động sản thông qua hình thức chuyển nhượng dự án.

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
QUÝ III NĂM 2026

3.18 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ; được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.19 Thuế

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

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

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

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

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

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

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

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt	10.282	12.693
Tiền gửi không kỳ hạn	559.000	663.960
Tiền đang chuyển	1.831	1.200
TỔNG CỘNG	571.113	677.853

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ		Dự phòng	Số đầu kỳ		Đơn vị tính: Triệu VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý		Giá gốc	Giá trị hợp lý	
Cổ phiếu	560.590	15.894.901	-	1.406.325	29.674.245	Dự phòng -
TỔNG CỘNG	560.590	15.894.901	-	1.406.325	29.674.245	-

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Dự phòng	Số đầu kỳ (Trình bày lại)		Đơn vị tính: Triệu VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	171.527	171.527	-	165.175	165.175	Dự phòng -
Cho vay bên liên quan ngắn hạn (chi tiết Thuyết minh 31)	18.006.190	18.006.190	-	12.122.351	12.122.351	Dự phòng -
TỔNG CỘNG	18.177.717	18.177.717	-	12.287.526	12.287.526	-

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 có kỳ hạn gốc từ trên 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5,7%/năm đến 7%/năm (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 3,9%/năm đến 6,6%/năm).

6 PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 Phải thu khách hàng

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	313.182	311.787
Phải thu từ dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và dịch vụ liên quan khác	492.108	628.695
TỔNG CỘNG	805.290	940.482
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan</i>	220.716	398.717

6.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Trả trước cho hoạt động sản xuất kinh doanh	20.898.134	3.891.307
TỔNG CỘNG	20.898.134	3.891.307
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước cho bên liên quan</i>	18.738.811	2.854.957

Dài hạn		
Trả trước cho hoạt động sản xuất kinh doanh	-	9.646.099
TỔNG CỘNG	-	9.646.099
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước cho bên liên quan</i>	-	9.646.099

7 PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Phải thu lợi nhuận được chia theo hợp đồng BCC	324.036	639.818
Tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.518.931	-
Phải thu về lãi đặt cọc	78.994	66.060
Các khoản chi hộ	922.587	456.966
Phải thu khác	91.584	43.620
TỔNG CỘNG	2.936.132	1.206.464
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan</i>	<i>1.055.778</i>	<i>645.328</i>

Dài hạn		
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	1.164	3.775
Tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	356.581
Phải thu dài hạn khác	75.919	75.919
TỔNG CỘNG	77.083	436.275
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn từ các bên liên quan</i>	<i>547</i>	<i>3.464</i>

8 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	1.243.128	283
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	48.799	41.059
Chi phí sửa chữa	7.039	5.566
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	98.324	50.917
TỔNG CỘNG	1.397.290	97.825

Dài hạn		
Chi phí hoa hồng thẻ golf	143.456	135.644
Chi phí thuê đất trả trước	79.541	82.409
Chi phí sửa chữa	62.926	56.514
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	296.700	169.888
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	84.453	65.643
TỔNG CỘNG	667.076	510.098

Công ty CP Vinpearl

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
QUÝ III NĂM 2026

B09a-DN

9 HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị tính: Triệu VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Bất động sản để bán đang xây dựng	21.709.891	-	4.092.503	-	
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	1.499.099	-	1.189.488	-	
Bất động sản mua để bán	39.963	-	39.963	-	
Nguyên liệu, vật liệu	108.614	-	117.653	-	
Hàng tồn kho khác	10.874	-	9.197	-	
TỔNG CỘNG	23.368.441	-	5.448.804	-	

10 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: Triệu VND Tổng cộng
Nguyên giá:							
Số dư đầu năm	16.906.918	5.628.832	760.089	101.080	391.814	602.055	24.390.788
- Mua trong năm	998.127	18.846	27.967	1.383	3.322	12.192	1.061.837
- Xây dựng mới trong năm	45.695	91.933	397	-	-	710	138.735
- Phân loại lại	(153.306)	92.476	496	1.604	-	58.730	-
- Thanh lý, nhượng bán	(1.048.358)	(935.783)	(22.409)	(1.067)	(4.857)	(3.109)	(2.015.583)
- Giảm khác	(23.145)	-	-	-	-	-	(23.145)
Số dư cuối năm	16.725.931	4.896.304	766.540	103.000	390.279	670.578	23.552.632
Giá trị khấu hao lũy kế:							
Số dư đầu năm	4.803.711	3.828.981	488.245	91.726	344.497	427.528	9.984.688
- Khấu hao trong năm	475.244	253.330	30.944	3.329	11.618	32.233	806.698
- Phân loại lại	(827)	(669)	77	355	-	1.064	-
- Thanh lý, nhượng bán	(432.243)	(529.372)	(20.359)	(1.058)	(1.825)	(3.105)	(987.962)
- Giảm khác	(575)	-	-	-	-	-	(575)
Số dư cuối năm	4.845.310	3.552.270	498.907	94.352	354.290	457.720	9.802.849
Giá trị còn lại:							
Số dư đầu năm	12.103.207	1.799.851	271.844	9.354	47.317	174.527	14.406.100
Số dư cuối năm	11.880.621	1.344.034	267.633	8.648	35.989	212.858	13.749.783

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	230.595	108.780	339.375
- Mua trong năm	1.024.316	203.475	1.227.791
Số dư cuối năm	<u>1.254.911</u>	<u>312.255</u>	<u>1.567.166</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số dư đầu năm	12.056	49.479	61.535
- Khấu hao trong năm	24.018	32.742	56.760
Số dư cuối năm	<u>36.074</u>	<u>82.221</u>	<u>118.295</u>
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu năm	218.539	59.301	277.840
Số dư cuối năm	<u>1.218.837</u>	<u>230.034</u>	<u>1.448.871</u>

12 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ VH khác	Đơn vị tính: Triệu VND
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	355.484	280.927	26.398	662.809
- Mua trong năm	-	7.976	10	7.986
- Thanh lý, nhượng bán	-	(4.002)	-	(4.002)
Số dư cuối năm	355.484	284.901	26.408	666.793
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số dư đầu năm	58.048	255.889	17.154	331.091
- Khấu hao trong năm	6.534	14.741	3.103	24.378
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.869)	-	(3.869)
Số dư cuối năm	64.582	266.761	20.257	351.600
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	297.436	25.038	9.244	331.718
Số dư cuối năm	290.902	18.140	6.151	315.193

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số dư đầu năm	584.277	168.294	752.571
Số dư cuối năm	584.277	168.294	752.571
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số dư đầu năm	195.652	37.713	233.365
- Khấu hao trong năm	20.532	1.728	22.260
Số dư cuối năm	216.184	39.441	255.625
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu năm	388.625	130.581	519.206
Số dư cuối năm	368.093	128.853	496.946

14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	1.205.850	1.096.440
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	711.030	711.030
Dự án khu nhà ở Phú Quý	584.800	293.326
Dự án Vinpearl Làng Vân	537.913	927.053
Các dự án khác	1.606.196	951.816
TỔNG CỘNG	4.645.789	3.979.665

15 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty con
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn
TỔNG CỘNG

15.1 Đầu tư vào công ty con

Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội
TỔNG CỘNG

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (ii)
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (i)
TỔNG CỘNG

Số cuối kỳ		Đơn vị tính: Triệu VND	
Giá gốc	Dự phòng	Số đầu kỳ (Trình bày lại)	Giá gốc
20.552.864	(336.084)	20.552.864	(237.350)
16.296.031	-	11.811.499	-
3.687.424	-	389.565	-
40.536.319	(336.084)	32.753.928	(237.350)

Số cuối kỳ		Đơn vị tính: Triệu VND	
Giá gốc	Dự phòng	Số đầu kỳ	Giá gốc
497.724	-	497.724	-
3.132.034	-	3.132.034	-
13.126.940	-	13.126.940	-
1.610.653	(148.627)	1.610.653	(115.417)
2.185.512	(187.457)	2.185.512	(121.933)
20.552.864	(336.084)	20.552.864	(237.350)

Số cuối kỳ		Đơn vị tính: Triệu VND	
Giá gốc	Dự phòng	Số đầu kỳ	Giá gốc
6.022.000	-	644.492	-
10.274.031	-	10.274.031	-
-	-	892.976	-
16.296.031	-	11.811.499	-

Công ty CP Vinpearl

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

QUÝ III NĂM 2026

B09a-DN

- (i) Phần ảnh khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và bên liên quan khác của Tập đoàn ("các đối tác") 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.
- (ii) Phần ảnh 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 đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (trước đây là huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang) theo hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư 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.

15.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

	Đơn vị tính: Triệu VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Cho vay bên liên quan dài hạn (chi tiết Thuyết minh 31)	3.687.424	3.687.424	389.565	389.565
TỔNG CỘNG	3.687.424	3.687.424	389.565	389.565
				-

16 PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Phải trả ngắn hạn người bán: hoạt động SXKD	5.888.842	6.306.689
TỔNG CỘNG	5.888.842	6.306.689
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả các bên liên quan	4.785.231	4.718.865

17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Trả trước từ chuyển nhượng bất động sản	21.948.838	10.753.699
Trả trước từ dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và dịch vụ liên quan khác	290.463	335.197
Trả trước khác	36.531	36.711
TỔNG CỘNG	22.275.832	11.125.607
<i>Trong đó:</i>		
Các bên liên quan trả tiền trước	52	1.350

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: Triệu VND			
	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	609.845	(59.027)	550.818
Thuế giá trị gia tăng	175.369	1.226.827	(622.560)	779.636
Thuế thu nhập cá nhân	24.299	142.942	(117.092)	50.149
Tiền sử dụng đất, thuế đất và các nghĩa vụ theo hợp đồng xây dựng - chuyển giao	210	16.213.174	(16.199.538)	13.846
Thuế nhà thầu	54.647	263.208	(261.127)	56.728
Thuế và các khoản phải nộp khác	247.787	277.271	(494.830)	30.228
TỔNG CỘNG	502.312	18.733.267	(17.754.174)	1.481.405

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí xây dựng tài sản	422.696	273.085
Chi phí tiền lương trích trước	7.364	286.980
Lợi nhuận cam kết trích trước theo chương trình quản lý	160.417	389.694
Chi phí bán hàng trích trước	18.953	30.593
Chi phí lãi vay và lãi cọc trích trước	214.836	192.510
Chi phí phải trả khác	410.855	286.567
TỔNG CỘNG	1.235.121	1.459.429
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả bên liên quan</i>	<i>90.153</i>	<i>63.678</i>

20 DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	124.505	219.647
Doanh thu chờ phân bổ từ hoạt động khách sạn, vui chơi giải trí	191.565	320.898
TỔNG CỘNG	316.070	540.545

Dài hạn		
Doanh thu chờ phân bổ từ hoạt động khách sạn, vui chơi giải trí	318.148	331.405
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ cho thuê văn phòng	70.508	71.854
Các khoản doanh thu chờ phân bổ khác	36.297	117.770
TỔNG CỘNG	424.953	521.029

21 PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và các thỏa thuận khác	20.672.080	-
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản	5.575.975	2.038.677
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	782.759	1.931.371
Quỹ bảo trì căn hộ	165.386	161.107
Phải trả khác	112.487	51.089
TỔNG CỘNG	27.308.687	4.182.244
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan</i>	<i>14.209.127</i>	<i>1.170.728</i>
Dài hạn		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.040.952	13.540.952
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản	712.528	739.415
Phải trả dài hạn khác	2.704	-
TỔNG CỘNG	1.756.184	14.280.367
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan</i>	<i>705.097</i>	<i>705.097</i>

22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: Triệu VND

Ngắn hạn

Dự phòng chi phí bảo hành

TỔNG CỘNG

Số cuối kỳ

Số đầu kỳ

212	2.978
212	2.978

Dài hạn

Dự phòng chi phí bảo hành

TỔNG CỘNG

10.407	10.407
10.407	10.407

23 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

Vay ngắn hạn

Vay ngân hàng ngắn hạn

(i)

Vay ngắn hạn từ các bên liên quan

Chi tiết thuyết minh 31

Trái phiếu DN dài hạn đến hạn trả

TỔNG CỘNG

Số cuối kỳ

Số đầu kỳ

(Trình bày lại)

Giá trị đồng thời
là số có khả
năng trả nợ

Giá trị đồng thời
là số có khả
năng trả nợ

3.130.369	2.495.424
169.000	89.000
-	3.096.799
3.299.369	5.681.223

Vay dài hạn

Vay ngân hàng và tổ chức tài chính

(ii)

Trái phiếu doanh nghiệp

(iii)

Vay dài hạn từ các bên liên quan

Chi tiết thuyết minh 31

TỔNG CỘNG

13.411.186	5.163.914
4.851.637	-
45.000	-
18.307.823	5.163.914

23 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH(tiếp theo)

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

	Nguyên tệ	Số cuối kỳ Triệu VND	Ngày đáo hạn
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	689.078	Tháng 10 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	126.133	Tháng 6 đến tháng 7 năm 2027
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	VND	151.568	Tháng 10 năm 2026 đến tháng 2 năm 2027
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	27.789	Tháng 1 năm 2027
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB)	VND	961.814	Tháng 10 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	VND	1.173.987	Tháng 10 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027
TỔNG CỘNG		3.130.369	

(ii) Chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

Bên cho vay	Nguyên tệ	Số cuối kỳ Triệu VND	Ngày đáo hạn
Cargill Financial Services International, Inc	USD	5.190.082	Tháng 4 năm 2032
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam	VND	4.907.524	Tháng 4 năm 2031
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	3.313.580	Tháng 6 và tháng 7 năm 2031
		13.411.186	

Chi tiết lãi suất các khoản vay dài hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

Bên cho vay	Nguyên tệ	Lãi suất
Khoản vay có tài sản đảm bảo	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 8,4% đến 13%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 6,18%

(iii) Trái phiếu phát hành

Đơn vị tư vấn phát hành	Nguyên tệ	Số cuối kỳ Triệu VND	Kỳ hạn	Lãi suất
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	VND	4.851.637	5 năm	Lãi suất cố định 12%/năm
		4.851.637		

24 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu kỳ	17.232.122	14.506.313	2.177	1.326.257	33.066.869
- Tăng vốn trong năm	700.882	4.297.756	-	-	4.998.638
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	685.203	685.203
Số cuối kỳ	17.933.004	18.804.069	2.177	2.011.460	38.750.710
Năm nay					
Số đầu kỳ	17.933.004	18.804.069	2.177	2.540.106	39.279.356
- Tăng vốn trong năm	841.500	5.741.873	-	-	6.583.373
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	2.489.530	2.489.530
Số cuối kỳ	18.774.504	24.545.942	2.177	5.029.636	48.352.259

24 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

Đơn vị tính: Triệu VND

Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
---	---

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Số đầu kỳ	17.933.004	17.232.122
- Tăng vốn trong năm	841.500	700.882
Số cuối kỳ	18.774.504	17.933.004

Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
------------	-----------

Số lượng CP đăng ký phát hành

Số lượng CP đã bán ra công chúng

- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	1.793.300.377	1.793.300.377
- Cổ phiếu ưu đãi	84.150.000	-

Số lượng CP đang lưu hành

Cổ phiếu phổ thông	1.793.300.377	1.793.300.377
Cổ phiếu ưu đãi	84.150.000	-

25 DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Tổng doanh thu	2.762.728	2.226.733
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	305.226	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	2.457.502	2.226.733
Các khoản giảm trừ doanh thu	(891)	(160)
Doanh thu thuần	2.761.837	2.226.573
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên liên quan	454.970	478.482

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Lãi tiền gửi, cho vay	564.476	432.512
Lãi chênh lệch tỷ giá	59.965	5.319
Doanh thu hoạt động tài chính khác	76.996	21
TỔNG CỘNG	701.437	437.852

26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	274.453	437
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	1.762.521	1.552.150
TỔNG CỘNG	2.036.974	1.552.587

27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Chi phí lãi vay	202.564	265.597
Chi phí phát hành trái phiếu	11	21.932
Lỗ chênh lệch tỷ giá	(9.608)	51.935
Chi phí tài chính khác	31.484	138.852
TỔNG CỘNG	224.451	478.316

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	52.768	35.155
Chi phí khấu hao TSCĐ	811	580
Chi phí dịch vụ mua ngoài	96.501	168.792
TỔNG CỘNG	150.080	204.527
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	205.722	121.268
Chi phí nhân viên quản lý	154.024	118.573
Chi phí khấu hao TSCĐ	28.198	15.957
Chi phí dự phòng	18	355
Chi phí bằng tiền khác	7.677	2.644
TỔNG CỘNG	395.639	258.797

29 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Thu nhập khác	72.278	7.409
Thu nhập khác: thanh lý, nhượng bán TSCĐ	(3.084)	3.485
Thu nhập khác	75.362	3.924
Chi phí khác	18.987	5.792
Chi phí khác: thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	4.629
Chi phí khác	18.987	1.163
LN khác thuần	53.291	1.617

30 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: Triệu VND

Thuế TNDN hiện hành		
	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Chi phí thuế TNDN hiện hành	223.013	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(80.378)	-
TỔNG CỘNG	142.635	-

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Quý III năm 2026

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Mua hàng hóa và dịch vụ	40.574
		Cung cấp dịch vụ	16.434
		Chi phí từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	7.800
		Phí quản lý	60.853
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	48.863
		Chi phí cố định từ hoạt động hợp tác đầu tư	208.501
		Bù lỗ từ hoạt động hợp tác đầu tư	146.025
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	8.521
		Chi phí lãi vay	1.573
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	14.678
		Mua hàng hóa và dịch vụ	83
		Vay	45.000
		Chi phí lãi vay	2.695
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	4.208
		Chi phí lãi vay	1.119
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	16.061
		Mua hàng hóa và dịch vụ	680
		Lãi cho vay	107.058
		Thu hồi khoản cho vay	40.000
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	163.932
		Mua hàng hóa và dịch vụ	4.366
		Cho vay	50.000
		Thu hồi khoản cho vay	450.000
		Lãi cho vay	26.228
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	1.148
		Mua hàng hóa và dịch vụ	12.629
		Cho vay	600.000
		Lãi cho vay	62.794

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý III năm 2026</i>
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ Mua hàng hóa và dịch vụ	27.102 32.632
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ Lãi cho vay	23 121.228
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn	Cho vay Lãi cho vay	330.000 56.939
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Mua hàng hóa và dịch vụ Chi phí chia sẻ doanh thu BCC Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư Cung cấp dịch vụ Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh Mua tài sản	18.797 57.324 5.227 10.474 6.905 1.084.605
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ Lãi cho vay	196 41.136
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Cung cấp dịch vụ Mua hàng hóa và dịch vụ	32.787 4
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty trong cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ Cho vay Thu hồi khoản cho vay Lãi cho vay	1.583 2.100.000 150.000 63.279
Công ty Cổ phần Nghiên cứu, Phát triển và Ứng dụng Robot hình người VinDynamics	Công ty trong cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ Cho vay Thu hồi khoản cho vay Lãi cho vay	2.158 3.530.000 2.753.000 85.203

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng</i>			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	25.234
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	34.868
Công ty Cổ phần VinFast Việt Nam	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	19.524
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	45.957
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	34.435
Bên liên quan khác	Công ty con, Công ty trong cùng tập đoàn và BLQ khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	60.698
TỔNG CỘNG			220.716

Trả trước cho người bán ngắn hạn

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa, dịch vụ	18.660.045
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước mua hàng hóa, dịch vụ	75.000
Bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa, dịch vụ	3.766
TỔNG CỘNG			18.738.811

Phải thu ngắn hạn khác

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu do chi hộ	44.784
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu do chi hộ	876.931
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con	Phải thu do chi hộ	349

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

Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu lãi cọc hợp tác kinh doanh	78.994
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu khác	28.056
Bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn và BLQ khác	Phải thu khác	26.664

TỔNG CỘNG

1.055.778

Phải thu dài hạn khác

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan khác	Đặt cọc ký quỹ khác	120
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn	Đặt cọc ký quỹ khác	427

TỔNG CỘNG

547

Phải trả người bán

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Mua hàng hóa, dịch vụ	105.250
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	30.550
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự kiểm soát của công ty	Mua hàng hóa, dịch vụ	4.621.623
Bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn và BLQ khác	Mua hàng hóa, dịch vụ	27.808

TỔNG CỘNG

4.785.231

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

Người mua trả tiền ngắn hạn

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Bán hàng hóa, dịch vụ	39
Bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn và BLQ khác	Bán hàng hóa, dịch vụ	13

TỔNG CỘNG

52

Chi phí phải trả ngắn hạn

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	Công ty con	Lãi vay phải trả	11.762
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa	Công ty con	Lãi vay phải trả	7.749
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con	Lãi vay phải trả	3.708
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	11.523
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	47.370
Bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn và BLQ khác	Mua hàng hóa, dịch vụ	8.041

TỔNG CỘNG

90.153

Phải trả ngắn hạn khác

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng tập đoàn	Nhận đặt cọc cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	303.821
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Nhận đặt cọc cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	13.888.000
Bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn và BLQ khác	Khác	17.306

TỔNG CỘNG

14.209.127

Phải trả dài hạn khác

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Nhận đặt cọc cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	286.144
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Nhận đặt cọc cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	224.853
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Nhận đặt cọc cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	194.100

TỔNG CỘNG

705.097

Công ty CP Vinpearl

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
QUÝ III NĂM 2026

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

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay (Triệu VND)	Lãi suất (% năm)
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn	4.449.158	12
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn	1.505.614	12
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn	1.926.773	12
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty trong cùng tập đoàn	1.812.180	12
Công ty Cổ phần Nghiên cứu, Phát triển và Ứng dụng Robot hình người VinDynamics	Công ty trong cùng tập đoàn	769.192	12
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn	2.328.482	12
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	893.317	12
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con	4.321.474	12
TỔNG CỘNG		18.006.190	

Chi tiết các khoản cho vay dài hạn

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư cho vay (Triệu VND)	Lãi suất (% năm)
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn	332.495	12
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty trong cùng tập đoàn	2.108.976	12
Công ty Cổ phần Nghiên cứu, Phát triển và Ứng dụng Robot hình người VinDynamics	Công ty trong cùng tập đoàn	1.195.904	12
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	50.049	12
TỔNG CỘNG		3.687.424	

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (Triệu VND)	Lãi suất (% năm)
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	Công ty con	52.000	12
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con	80.000	12
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa	Công ty con	37.000	12
TỔNG CỘNG		169.000	

Chi tiết các khoản vay dài hạn

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay (Triệu VND)	Lãi suất (% năm)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con	45.000	12
TỔNG CỘNG		45.000	

32 PHÂN LOẠI LẠI CHỈ TIÊU THEO THÔNG TƯ 99/2025/TT-BTC

Một số chỉ tiêu trong báo cáo tình hình tài chính riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 đã được phân loại lại cho mục đích so sánh phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư số 99/2025/TT-BTC có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: Triệu VND

	31 tháng 12 năm 2025 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	31 tháng 12 năm 2025 (được trình bày lại)
--	---	---------------	--

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	164.407	12.123.119	12.287.526
Phải thu về cho vay ngắn hạn	9.991.720	(9.991.720)	-
Phải thu ngắn hạn khác	3.337.863	(2.131.399)	1.206.464
Phải thu về cho vay dài hạn	387.000	(387.000)	-
Phải thu dài hạn khác	438.840	(2.565)	436.275
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	389.565	389.565
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	14.319.830	-	14.319.830
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.584.424	3.096.799	5.681.223
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	8.260.713	(3.096.799)	5.163.914
TỔNG CỘNG NỢ PHẢI TRẢ	10.845.137	-	10.845.137

Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 (được trình bày lại)
---	---------------	---

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Giá vốn hàng bán	4.420.519	(2.978)	4.417.541
Chi phí bán hàng	443.184	2.978	446.162

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Nguyễn Thạc Mạnh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Ngọc Hân

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Võ Thị Phương Thảo

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 III năm 2026	Quý III năm 2025	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.761.837	2.226.574	535.263	24%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	2.036.974	1.552.587	484.387	31%
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	724.863	673.987	50.876	8%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	701.437	437.852	263.585	60%
22	Chi phí tài chính	224.451	478.316	(253.865)	-53%
25	Chi phí bán hàng	150.080	204.527	(54.447)	-27%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	395.639	258.797	136.842	53%
31	Thu nhập khác	72.278	7.409	64.868	876%
32	Chi phí khác	18.987	5.792	13.195	228%
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	223.013	-	223.013	-
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	566.785	171.817	394.967	230%

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

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý III năm 2026 tăng 535 tỷ VND, trong đó: (i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí tăng 230 tỷ VND, (ii) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 305 tỷ VND.
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp Quý III 2026 tăng 484 tỷ VND, trong đó: (i) Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí tăng 210 tỷ VND, (ii) Giá vốn chuyển nhượng bất động sản tăng 274 tỷ VND.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 264 tỷ VND chủ yếu do tăng lãi tiền gửi, cho vay.
- Chi phí hoạt động tài chính giảm 254 tỷ VND chủ yếu do giảm chi phí lãi vay.
- Chi phí bán hàng giảm 54 tỷ VND do giảm chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí nhân viên quản lý.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 137 tỷ do tăng các chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí nhân viên quản lý.
- Thu nhập khác tăng 65 tỷ chủ yếu do tăng các khoản thu nhập từ phạt hợp đồng.
- Chi phí khác tăng 13 tỷ chủ yếu do tăng chi phí phạt chậm nộp.
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tăng do tăng lợi nhuận tính thuế trong kỳ.

Phê duyệt ngày 29 tháng 10 năm 2026
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Võ Thị Phương Thảo
MSDN: 420045