

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ III NĂM 2026

CÔNG TY
CỔ PHẦN
VINPEARL

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN VINPEARL
DN: C=VN, S=Khánh Hòa, O=
CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
VINPEARL,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:4200456848
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.10.29 14:33:02+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.1

Công ty Cổ phần Vinpearl

MỤC LỤC

Trang

Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 48

Phụ lục:

Cơ cấu tổ chức tại ngày 30 tháng 9 năm 2026	49
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	50 - 51

67

Công ty Cổ phần Vinpearl

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch
Ông Đặng Thanh Thủy	Thành viên
Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh	Thành viên
Bà Ngô Thị Hương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/4/2026)
Bà Lê Thúy Anh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/4/2026)
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 Hường	Giám đốc tài chính

BAN KIỂM SOÁT

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

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

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 Cổ phần Vinpearl

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho Quý III năm 2026.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Quý III năm 2026.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Võ Thị Phương Thảo

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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		74.439.968	27.738.615
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	834.491	1.463.026
111	1. Tiền		734.491	972.026
112	2. Các khoản tương đương tiền		100.000	491.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		23.297.863	14.656.469
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	560.590	1.406.325
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5.2	22.737.273	13.250.144
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		24.861.551	5.256.386
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.151.583	894.181
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	21.004.455	4.049.356
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7.1	2.746.449	352.186
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(40.936)	(39.337)
140	IV. Hàng tồn kho	8	23.412.799	5.491.448
141	1. Hàng tồn kho		23.412.799	5.491.448
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.033.264	871.286
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	9	1.444.285	140.513
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		461.827	414.923
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		82.491	76.309
165	4. Tài sản ngắn hạn khác		44.661	239.541

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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		54.569.527	59.107.306
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		82.566	10.087.960
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	-	9.646.099
215	2. Phải thu dài hạn khác	7.2	82.566	441.861
220	II. Tài sản cố định		33.901.454	33.153.207
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	31.707.112	32.097.312
222	Nguyên giá		48.432.636	47.285.004
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.725.524)	(15.187.692)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	1.437.927	263.801
225	Nguyên giá		1.573.925	346.134
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(135.998)	(82.333)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	756.415	792.094
228	Nguyên giá		1.197.472	1.198.345
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(441.057)	(406.251)
240	III. Bất động sản đầu tư	13	517.497	542.319
241	1. Nguyên giá		777.807	779.898
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(260.310)	(237.579)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn		4.939.607	4.917.752
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	4.939.607	4.917.752
260	V. Đầu tư tài chính dài hạn		9.999.377	5.109.115
263	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.1	6.362.000	1.877.467
265	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	15.2	3.637.377	3.231.648
270	VI. Tài sản dài hạn khác		5.129.026	5.296.953
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	9	909.484	790.861
272	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		236.750	120.546
279	3. Lợi thế thương mại	16	3.982.792	4.385.546
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		129.009.495	86.845.921

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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		82.999.694	50.248.105
310	I. Nợ ngắn hạn		60.384.237	28.024.495
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	2.505.893	2.478.660
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	22.446.095	11.293.066
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	1.413.784	547.236
315	4. Phải trả người lao động		250.102	6.529
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	1.503.913	1.988.287
319	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	218.315	394.691
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	22.1	28.699.121	5.476.218
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23.1	3.344.570	5.806.424
322	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.187	32.127
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.257	1.257
330	II. Nợ dài hạn		22.615.457	22.223.610
337	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	481.014	498.531
338	2. Phải trả dài hạn khác	22.2	2.488.217	14.984.786
339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23.2	18.773.823	5.785.914
342	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		861.996	942.996
343	5. Dự phòng phải trả dài hạn		10.407	11.383

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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		46.009.801	36.597.816
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	46.009.801	36.597.816
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 cổ phần		21.428.757	15.686.884
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.177	2.177
419	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(1.199.952)	(1.199.952)
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		7.001.253	4.172.739
420a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		4.172.739	3.071.173
420b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		2.828.514	1.101.566
429	6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		3.062	2.964
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		129.009.495	86.845.921

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thạc Mạnh



Nguyễn Thị Ngọc Hân



Võ Thị Phương Thảo

Công ty Cổ phần Vinpearl

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III năm 2026

B02a-DN/HN

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025 (Trình bày lại)	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)
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1.	3.905.774	3.111.001	10.733.006	9.030.630
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	14.270	9.897	46.853	17.030
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.891.504	3.101.104	10.686.153	9.013.600
11	4. Giá vốn hàng bán	26	2.974.209	2.281.642	7.444.032	6.575.742
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		917.295	819.462	3.242.121	2.437.858
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	813.243	498.999	3.723.986	1.488.940
23	7. Chi phí tài chính	27	236.791	499.790	3.255.644	1.441.508
24	- Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		214.814	306.579	698.650	885.428
25	8. Chi phí bán hàng	28	146.783	217.317	424.946	516.145
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	592.873	456.226	1.707.082	1.390.029
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		754.091	145.128	1.578.435	579.116
31	11. Thu nhập khác	30	61.498	9.777	1.790.827	98.428
32	12. Chi phí khác	30	49.622	9.686	84.620	151.623
40	13. Lãi/(lỗ) khác	30	11.876	91	1.706.207	(53.195)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		765.967	145.219	3.284.642	525.921
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	228.869	3.768	653.236	186.781
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31	(111.455)	(27.885)	(197.206)	(88.990)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		648.553	169.336	2.828.612	428.130
	Trong đó:					
61	- Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	24	648.518	169.291	2.828.514	427.995
62	- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24	35	45	98	135

Công ty Cổ phần Vinpearl

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

Đơn vị tính: VND					
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025 (Trình bày lại)	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 (Trình bày lại)
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu				1.577
					240

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thạc Mạnh

Nguyễn Thị Ngọc Hân

Võ Thị Phương Thảo

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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		3.284.642	525.921
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao, hao mòn và lãi từ giao dịch mua rẻ		2.791.202	2.765.589
3	Thay đổi các khoản dự phòng		(30.316)	24.760
4	Lỗ/(Lãi) chênh lệch tỷ giá		(82.262)	292.182
5	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính		(3.361.057)	(1.514.834)
6	Chi phí đi vay		698.650	885.428
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.300.859	2.979.046
9	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		(9.306.162)	(11.671.557)
10	(Tăng)/Giảm hàng tồn kho		(17.921.351)	107.448
11	Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		21.786.878	7.761.920
12	Tăng chi phí trả trước		(1.422.393)	(426.897)
14	Tiền lãi vay đã trả		(555.522)	(733.068)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(89.100)	(755.889)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(4.206.791)	(2.738.997)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.526.828)	(1.590.349)
22	Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.396.560	307.171
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(19.462.505)	(10.639.865)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		10.371.640	15.420.262
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(5.662.000)	(2.205.852)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		893.163	543.954
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(12.989.971)	1.835.321

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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		23.583.031	4.116.007
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(12.524.963)	(4.903.003)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính		(1.073.299)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		16.568.142	4.211.642
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(628.620)	3.307.966
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.463.026	1.889.379
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		85	1.243
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	834.491	5.198.588

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thạc Mạnh



Nguyễn Thị Ngọc Hân



Võ Thị Phương Thảo

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, 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 2025: một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 05 công ty con).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

2.3 Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

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

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

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu Việt Nam đồng. Việc trình bày này không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động hợp nhất cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

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

Khi mất quyền kiểm soát tại công ty con hoặc hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty, Công ty dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con hoặc hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các 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 giữa niên độ 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.

2.6 Thông tin so sánh

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 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 trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ này như được trình bày tại Thuyết minh số 34.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền đang chuyển, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng và các khoản đầu tư có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

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

3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán đang xây dựng và đã hoàn thành xây dựng

Bất động sản để bán đang xây dựng và đã hoàn thành xây dựng được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm chi phí hình thành quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng liên quan và chi phí các khu vực chung phân bổ. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và bán sản phẩm.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào chi phí trong năm khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

Công ty là bên đi thuê

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

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.9 *Bất động sản đầu tư*

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

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

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

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

3.10 *Chi phí đi vay*

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

3.11 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản chi phí hoa hồng thẻ golf; chi phí sửa chữa; chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng; chi phí hoa hồng, tiếp thị; chi phí thuê đất trả trước; tiền trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý; chi phí bảo hiểm và các chi phí trả trước khác.

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

Chi phí liên quan đến thuê đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo các quy định pháp luật hiện hành và các chi phí phát sinh liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê trả trước thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Chi phí liên quan đến tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

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

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

3.12 Lợi thế thương mại

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

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

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

3.13 Các khoản đầu tư

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi có bằng chứng giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá gốc theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

3.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.16 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty từ đủ 12 tháng trở lên. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho người sử dụng lao động trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được người sử dụng lao động chi trả trợ cấp thôi việc. Mức trích cho mỗi năm làm việc bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân 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.

3.17 Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

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

3.18 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu dịch vụ

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

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.

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của hợp đồng hợp tác đầu tư.

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

3.20 Ngoại tệ

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

3.21 Thuế

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

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

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 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.

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

Quý III năm 2026

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

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.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con; công ty liên kết và các khoản góp vốn liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Tiền mặt	9.708	13.742
Tiền gửi không kỳ hạn	717.982	952.100
Tiền đang chuyển	6.801	6.184
Các khoản tương đương tiền khác (i)	100.000	491.000
TỔNG CỘNG	834.491	1.463.026

(i) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản đầu tư vào tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4,75%/năm).

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

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

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)		Đơn vị tính: Triệu VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	414.029	414.029	-	569.216	569.216
- Cho vay bên liên quan	22.323.244	22.323.244	-	12.680.928	12.680.928
TỔNG CỘNG	22.737.273	22.737.273	-	13.250.144	13.250.144

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 5,7% đến 8%/năm (tại 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 cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ có liên quan	662.741	408.663
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	479.333	477.485
Phải thu khác	9.509	8.033
TỔNG CỘNG	1.151.583	894.181
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khách hàng ngắn hạn từ các bên liên quan	210.490	309.670

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	21.004.455	4.049.356
TỔNG CỘNG	21.004.455	4.049.356
<i>Trong đó:</i>		
Trả trước ngắn hạn cho người bán là các bên liên quan	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>		
Trả trước dài hạn cho người bán là các bên liên quan	-	9.646.099

7. PHẢI THU KHÁC

7.1 Phải thu ngắn hạn khác

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu về các khoản chi hộ	1.077.260	243.458
Phải thu về lãi cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	79.254	66.060
Tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.518.931	-
Phải thu khác	71.004	42.668
TỔNG CỘNG	2.746.449	352.186
Trong đó:		
Phải thu khác ngắn hạn từ các bên liên quan	975.397	109.553

7.2 Phải thu dài hạn khác

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng	75.919	75.919
Tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	356.581
Phải thu khác	6.647	9.361
TỔNG CỘNG	82.566	441.861
Trong đó:		
Phải thu khác dài hạn từ các bên liên quan	552	3.471

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Bất động sản để bán đang xây dựng	21.706.862	4.089.475
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	1.539.062	1.229.451
Nguyên vật liệu	137.508	160.150
Hàng tồn kho khác	29.367	12.372
TỔNG CỘNG	23.412.799	5.491.448

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

Đơn vị tính: Triệu VND		
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn:		
Chi phí công cụ, dụng cụ	65.903	56.212
Chi phí sửa chữa, bảo trì	8.183	6.382
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	1.244.073	-
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	126.126	77.919
TỔNG CỘNG	1.444.285	140.513
Dài hạn:		
Chi phí thuê trả trước	180.241	189.613
Chi phí hoa hồng thẻ golf	185.948	173.637
Chi phí công cụ, dụng cụ	329.545	221.813
Chi phí sửa chữa lớn	112.360	117.744
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	101.390	88.054
TỔNG CỘNG	909.484	790.861

Công ty Cổ phần Vinpearl

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu kỳ	32.148.572	12.136.045	891.779	127.137	1.981.471	47.285.004
Tăng trong kỳ	1.002.985	29.645	33.968	1.351	37.273	1.105.222
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	390.540	1.090.462	216	-	11.720	1.492.938
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	(107)	(118.026)	(28.362)	(3.000)	(19.414)	(168.909)
Phân loại lại	(153.397)	93.822	(1.101)	1.946	58.730	-
Thanh lý, nhượng bán	(997.215)	(178.148)	(38.866)	(1.749)	(22.845)	(1.238.824)
Thay đổi khác	(51.395)	8.364	(1.652)	945	942	(42.796)
Số dư cuối kỳ	32.339.984	13.062.163	855.983	126.631	2.047.876	48.432.636
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu kỳ	7.160.920	5.901.441	553.036	84.821	1.487.474	15.187.692
Khấu hao trong kỳ	1.052.840	915.769	41.865	11.598	247.461	2.269.532
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	105	(113.417)	(20.933)	(2.981)	(18.956)	(156.181)
Phân loại lại	(827)	(430)	(505)	697	1.065	-
Thanh lý, nhượng bán	(426.073)	(98.179)	(32.510)	(2.111)	(10.690)	(569.563)
Thay đổi khác	(756)	(1.070)	(1.107)	955	(3.978)	(5.956)
Số dư cuối kỳ	7.786.209	6.604.114	539.846	92.978	1.702.377	16.725.524
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu kỳ	24.987.652	6.234.604	338.743	42.316	493.997	32.097.312
Số dư cuối kỳ	24.553.775	6.458.049	316.137	33.653	345.499	31.707.112

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số dư đầu kỳ	235.188	110.946	346.134
Tăng trong kỳ	1.024.316	203.475	1.227.791
Số dư cuối kỳ	1.259.504	314.421	1.573.925
Giá trị hao mòn:			
Số dư đầu kỳ	18.853	63.480	82.333
Khấu hao trong kỳ	24.008	29.657	53.665
Số dư cuối kỳ	42.861	93.137	135.998
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu kỳ	216.335	47.466	263.801
Số dư cuối kỳ	1.216.643	221.284	1.437.927

Công ty Cổ phần Vinpearl

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Đơn vị tính: Triệu VND			
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	742.091	281.358	174.896	1.198.345
Mua mới	-	8.656	12	8.668
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	365	365
Giảm trong kỳ	(13)	(9.849)	(44)	(9.906)
Số dư cuối kỳ	742.078	280.165	175.229	1.197.472
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	117.866	250.825	37.560	406.251
Hao mòn trong kỳ	12.818	14.737	14.827	42.382
Giảm trong kỳ	(13)	(7.131)	(432)	(7.576)
Số dư cuối kỳ	130.671	258.431	51.955	441.057
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	624.225	30.533	137.336	792.094
Số dư cuối kỳ	611.407	21.734	123.274	756.415

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số dư đầu kỳ	611.604	168.294	779.898
Thanh lý, nhượng bán	(2.091)	-	(2.091)
Số dư cuối kỳ	<u>609.513</u>	<u>168.294</u>	<u>777.807</u>
Giá trị hao mòn:			
Số dư đầu kỳ	199.866	37.713	237.579
Khấu hao trong kỳ	21.141	1.728	22.869
Thanh lý, nhượng bán	(138)	-	(138)
Số dư cuối kỳ	<u>220.869</u>	<u>39.441</u>	<u>260.310</u>
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu kỳ	<u>411.738</u>	<u>130.581</u>	<u>542.319</u>
Số dư cuối kỳ	<u><u>388.644</u></u>	<u><u>128.853</u></u>	<u><u>517.497</u></u>

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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
Số đầu kỳ	4.917.752	5.029.426
Tăng do mua công ty con	-	71.011
Tăng trong năm	1.515.158	494.363
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(1.492.938)	(738.363)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(365)	(40.488)
Số cuối kỳ	4.939.607	4.815.949

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Dự án	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	1.205.850	1.096.440
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders	294.723	937.069
Dự án Vinpearl Làng Vân	537.913	927.053
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	711.030	711.030
Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý	584.800	1.130.514

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

15.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư

- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)
- Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail
- Công ty Cổ phần Vinhomes (i)

TỔNG CỘNG

Đơn vị tính: Triệu VND	
Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
6.022.000	644.492
-	892.975
340.000	340.000
6.362.000	1.877.467

(i) Phản ánh khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty trong cùng 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.

15.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

		Đơn vị tính: Triệu VND		
		Số cuối kỳ (Trình bày lại)		Số đầu kỳ
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc
- Cho vay bên liên quan	3.637.377	3.637.377	-	3.231.648
	3.637.377	3.637.377	-	3.231.648
TỔNG CỘNG				-

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Quý III năm 2026

B09a-DN/HN

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	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	Đơn vị tính: 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
Phân bổ lũy kế				
Số dư đầu kỳ	230.931	619.866	133.714	984.511
Phân bổ trong kỳ	94.472	253.581	54.701	402.754
Số dư cuối kỳ	325.403	873.447	188.415	1.387.265
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	1.028.693	2.761.215	595.638	4.385.546
Số dư cuối kỳ	934.222	2.507.634	540.937	3.982.792

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (*)	686.518	550.689
Phải trả cho các đối tượng khác	1.819.375	1.927.971
TỔNG CỘNG	2.505.893	2.478.660
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho người bán là bên liên quan	408.506	266.069

(*) 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 Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An 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.

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	439.355	482.125
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	21.969.304	10.774.165
Khác	37.436	36.776
TỔNG CỘNG	22.446.095	11.293.066
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan	-	1.464

19. THUÊ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Thuế thu nhập doanh nghiệp	547.731	-
Thuế giá trị gia tăng	710.718	207.453
Thuế thu nhập cá nhân	53.923	41.278
Thuế và các khoản phải nộp khác	101.412	298.505
TỔNG CỘNG	1.413.784	547.236

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí lãi vay trích trước	211.145	197.085
Trích trước chi phí xây dựng và trích trước chi phí phát triển các bất động sản đã được bàn giao	740.826	578.227
Chi phí hỗ trợ lãi suất	114.939	507.381
Chi phí tiền lương trích trước	-	354.463
Các khoản chi phí phải trả khác	437.003	351.131
TỔNG CỘNG	1.503.913	1.988.287

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: Triệu VND
Số cuối kỳ Số đầu kỳ

Ngắn hạn:

Doanh thu thẻ golf nhận trước	49.306	49.942
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ khác	169.009	344.749
TỔNG CỘNG	218.315	394.691

Dài hạn:

Doanh thu thẻ golf nhận trước	409.608	424.896
Doanh thu cho thuê nhận trước	68.898	69.723
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ khác	2.508	3.912
TỔNG CỘNG	481.014	498.531

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

22.1 Các khoản phải trả ngắn hạn khác

Đơn vị tính: Triệu VND
Số cuối kỳ Số đầu kỳ

Nhận đặt cọc góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	20.672.080	-
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	5.409.211	1.834.121
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	796.582	1.944.994
Phải trả Nam An liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư	1.598.452	1.529.476
Quỹ bảo trì căn hộ	71.845	70.905
Phải trả khác	150.951	96.722
TỔNG CỘNG	28.699.121	5.476.218

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan	14.209.127	1.148.612
--	------------	-----------

22.2 Các khoản phải trả dài hạn khác

Đơn vị tính: Triệu VND
Số cuối kỳ Số đầu kỳ

Nhận đặt cọc góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	12.500.000
Phải trả công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	1.766.169	1.766.169
Nhận đặt cọc chuyển nhượng theo các hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh và thỏa thuận chuyển nhượng	715.363	715.416
Phải trả dài hạn khác	6.685	3.201
TỔNG CỘNG	2.488.217	14.984.786

Trong đó:

Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan	705.097	705.097
---	---------	---------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

23. VAY VÀ NỢ

23.1 Vay và nợ ngắn hạn

		Đơn vị tính: Triệu VND	
		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Vay ngắn hạn	23.1.1	3.196.570	2.561.625
Vay dài hạn đến hạn trả	23.2.1	148.000	148.000
Trái phiếu đến hạn trả		-	3.096.799
TỔNG CỘNG		3.344.570	5.806.424
<i>Trong đó:</i>			
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan		66.200	66.200
Vay ngắn hạn khác		3.278.370	5.740.224

23.1.1 Vay ngắn hạn

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

Bên cho vay	Nguyên tệ	Số cuối kỳ (Triệu VND)	Ngày đáo hạn
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	VND	1.173.988	Tháng 10 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027
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 Kỹ Thương Việt Nam	VND	27.789	Tháng 1 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 Việt Nam Thịnh Vượng	VND	126.133	Tháng 6 đến tháng 7 năm 2027
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	VND	961.814	Tháng 10 năm 2026 đến tháng 3 năm 2027
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	VND	66.200	Tháng 12 năm 2026
		3.196.570	

23.2 Vay và nợ dài hạn

		Đơn vị tính: Triệu VND	
		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Vay dài hạn	23.2.1	13.922.186	5.785.914
Trái phiếu phát hành	23.2.2	4.851.637	-
TỔNG CỘNG		18.773.823	5.785.914
<i>Trong đó:</i>			
Vay dài hạn khác		18.773.823	5.785.914

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.2.1 Vay dài hạn

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Nguyên tệ</i>	<i>Số cuối kỳ (Triệu VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	659.000	Tháng 8 năm 2031
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(148.000)</i>	
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 đến tháng 7 năm 2031
		13.922.186	

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

<i>Khoản vay</i>	<i>Nguyên tệ</i>	<i>Lãi suất</i>
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%/năm
Khoản vay có tài sản đảm bảo	EUR	Lãi suất cố định là 14%/năm

23.2.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

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

Công ty Cổ phần Vinpearl

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

B09a-DN/HN

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>							
Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025							
Số đầu kỳ	17.232.122	11.389.128	2.177	(213.406)	3.071.173	2.771	31.483.965
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	427.995	135	428.130
- Phát hành cổ phần phổ thông	700.882	4.297.756	-	-	-	-	4.998.638
- Mua công ty con	-	-	-	(986.546)	-	65	(986.481)
Số cuối kỳ	17.933.004	15.686.884	2.177	(1.199.952)	3.499.168	2.971	35.924.252
Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026							
Số đầu kỳ	17.933.004	15.686.884	2.177	(1.199.952)	4.172.739	2.964	36.597.816
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	2.828.514	98	2.828.612
- Tăng vốn	841.500	5.741.873	-	-	-	-	6.583.373
Số cuối kỳ	18.774.504	21.428.757	2.177	(1.199.952)	7.001.253	3.062	46.009.801

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

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	3.905.774	3.111.001
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i>	<i>3.589.695</i>	<i>3.094.144</i>
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>305.226</i>	<i>10.021</i>
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	<i>10.853</i>	<i>6.836</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	(14.270)	(9.897)
Doanh thu thuần	3.891.504	3.101.104
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i>	<i>3.575.425</i>	<i>3.084.247</i>
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>305.226</i>	<i>10.021</i>
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	<i>10.853</i>	<i>6.836</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III năm 2026	Đơn vị tính: Triệu VND Quý III năm 2025
Lãi tiền gửi, cho vay và các khoản đặt cọc	676.173	493.452
Lãi chênh lệch tỷ giá	60.073	5.523
Thu nhập tài chính khác	76.997	24
TỔNG CỘNG	813.243	498.999

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III năm 2026	Đơn vị tính: Triệu VND Quý III năm 2025 (Trình bày lại)
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	2.692.366	2.275.187
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	274.453	-
Chi phí cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	7.390	6.455
TỔNG CỘNG	2.974.209	2.281.642

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2026	Đơn vị tính: Triệu VND Quý III năm 2025
Chi phí lãi vay	214.814	306.579
Lỗ chênh lệch tỷ giá	(9.507)	52.120
Chi phí tài chính khác	31.484	141.091
TỔNG CỘNG	236.791	499.790

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý III năm 2026	Đơn vị tính: Triệu VND Quý III năm 2025 (Trình bày lại)
Chi phí nhân viên	47.698	33.597
Chi phí dịch vụ mua ngoài	98.229	183.282
Chi phí bán hàng khác	856	438
TỔNG CỘNG	146.783	217.317

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III năm 2026	Đơn vị tính: Triệu VND Quý III năm 2025
Chi phí nhân viên	179.550	142.518
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	134.251	134.251
Chi phí khấu hao	39.504	29.096
Chi phí dịch vụ mua ngoài	225.724	140.835
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	13.844	9.526
TỔNG CỘNG	592.873	456.226

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý III năm 2026	Đơn vị tính: Triệu VND Quý III năm 2025
Thu nhập khác	61.498	9.777
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	4.835	3.963
Thu nhập từ phạt hợp đồng	2.921	1.356
Thu nhập khác	53.742	4.458
Chi phí khác	49.622	9.686
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	30.142	8.257
Chi phí phạt hợp đồng và phạt khác	16.611	3.112
Chi phí khác	2.869	(1.683)
GIÁ TRỊ THUẦN	11.876	91

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý III năm 2026	Đơn vị tính: Triệu VND Quý III năm 2025
Chi phí thuế TNDN hiện hành	228.869	3.768
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(111.455)	(27.885)
TỔNG CỘNG	117.414	(24.117)

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền Triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Mua hàng hóa và dịch vụ	41.830
		Cung cấp dịch vụ	21.206
		Chi phí từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	7.800
		Phí quản lý	60.853
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	1.550
		Mua hàng hóa và dịch vụ	18.085
		Cho vay	600.000
		Thu nhập lãi vay	62.794
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	29.300
		Mua hàng hóa và dịch vụ	36.941
		Mua tài sản	1.075
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập lãi cho vay	181.449
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	7.942
		Mua hàng hóa và dịch vụ	27.421
		Thu hồi khoản cho vay	300.000
		Thu nhập lãi vay	95.168
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Mua hàng hóa và dịch vụ	19.138
		Chi phí chia sẻ doanh thu BCC	57.324
		Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư	5.227
		Cung cấp dịch vụ	11.198
		Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	6.905
		Mua tài sản	1.085.025
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Cung cấp dịch vụ	32.787
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	3.835
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	330.000
		Thu nhập lãi vay	58.119
		Chi phí lãi vay	1.563

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

Quý III năm 2026

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền Triệu VND</i>
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng	Thu nhập lãi vay Thu hồi khoản cho vay	41.136 450.000
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ Thu nhập lãi vay	2.482 82.271
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 Thu nhập lãi vay	1.633 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 Thu nhập lãi vay	2.204 3.530.000 2.753.000 85.203

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

Quý III năm 2026

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền Triệu VND</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	65.251
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp dịch vụ	34.435
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp dịch vụ	28.226
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp dịch vụ	46.034
Công ty Cổ phần VinFast Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	19.524
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	17.020
			210.490
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	18.660.045
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	75.000
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	3.766
			18.738.811
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về các khoản chi hộ	876.931
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi cọc BCC	78.994
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác, Đặt cọc ngắn hạn	19.472
			975.397
Phải thu dài hạn khác			
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc dài hạn	427
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc dài hạn	125
			552

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

Quý III năm 2026

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền Triệu VND</i>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn			
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay ngắn hạn	6.961.373
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay ngắn hạn	3.821.444
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay ngắn hạn	1.978.488
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay ngắn hạn	2.328.482
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay ngắn hạn	1.812.180
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay ngắn hạn	1.505.614
Công ty Cổ phần Nghiên cứu, Phát triển và Ứng dụng Robot hình người VinDynamics	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay ngắn hạn	769.192
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay ngắn hạn	3.146.469
			22.323.244
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn			
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay dài hạn	2.108.976
Công ty Cổ phần Nghiên cứu, Phát triển và Ứng dụng Robot hình người VinDynamics	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay dài hạn	1.195.905
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay dài hạn	332.496
			3.637.377
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	109.146
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	110.550
Công ty Cổ phần Đô thị và Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	170.250
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	18.559
			408.506

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền Triệu VND</i>
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc, Phải trả khác	13.905.297
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	303.821
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc, Phải trả khác	9
			14.209.127
Phải trả dài hạn khác			
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	286.144
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	224.853
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả về nhận đặt cọc	194.100
			705.097
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí lãi vay phải trả	20.666
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng Vincons	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả ngắn hạn	47.370
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả ngắn hạn	6.545
			74.581
Vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay ngắn hạn	66.200
			66.200

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và tài sản, công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
				Đơn vị tính: Triệu VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	247.358	10.438.795	-	10.686.153
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(328.288)	(7.115.744)	-	(7.444.032)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(80.930)	3.323.051	-	3.242.121
Lãi thuần không phân bổ				42.521
Lợi nhuận thuần trước thuế				3.284.642
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(456.030)
Lợi nhuận thuần sau thuế				2.828.612
Tài sản và công nợ				
Tài sản theo bộ phận	46.643.276	43.703.653		90.346.929
Tài sản không phân bổ				38.662.566
Tổng tài sản				129.009.495
Công nợ bộ phận	49.752.016	7.902.817		57.654.833
Công nợ không phân bổ				25.344.861
Tổng công nợ				82.999.694

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

34. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO THÔNG TƯ 99/2025/TT-BTC

Một số chỉ tiêu trong báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 (trình bày lại)
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT			
Tiền	1.211.567	(239.541)	972.026
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	569.216	12.680.928	13.250.144
Phải thu về cho vay ngắn hạn	10.699.826	(10.699.826)	-
Phải thu ngắn hạn khác	2.333.288	(1.981.102)	352.186
Tài sản ngắn hạn khác	-	239.541	239.541
Phải thu về cho vay dài hạn	3.047.000	(3.047.000)	-
Phải thu dài hạn khác	626.509	(184.648)	441.861
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	3.231.648	3.231.648
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	18.487.406	-	18.487.406
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.709.625	3.096.799	5.806.424
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	8.882.713	(3.096.799)	5.785.914
TỔNG CỘNG NỢ PHẢI TRẢ	11.592.338	-	11.592.338
	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 (trình bày lại)
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT			
Giá vốn hàng bán	6.608.845	(33.103)	6.575.742
Chi phí bán hàng	483.042	33.103	516.145

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 Cổ phần Vinpearl

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2026

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026

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

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

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

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

		Đơn vị tính: Triệu VND			
PL	CHỈ TIÊU	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025 (Trình bày lại)	Chênh lệch	% Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026
01	Tổng doanh thu	3.905.774	3.111.001	794.773	26%
02	Các khoản giảm trừ	14.270	9.897	4.373	46.853
10	Doanh thu thuần	3.891.504	3.101.104	790.400	25%
11	Giá vốn hàng bán	2.974.209	2.281.642	692.567	30%
20	Lợi nhuận gộp	917.295	819.462	97.833	12%
21	Doanh thu tài chính	813.243	498.999	314.244	63%
22	Chi phí tài chính	236.791	499.790	(262.999)	-53%
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	214.814	306.579	(91.765)	-30%
25	Chi phí bán hàng	146.783	217.317	(70.534)	-32%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	592.873	456.226	136.647	30%
30	Lợi nhuận thuần	754.091	145.128	608.963	420%
31	Thu nhập khác	61.498	9.777	51.721	529%
32	Chi phí khác	49.622	9.686	39.936	412%
40	Lãi/(Lỗ) khác	11.876	91	11.785	12951%
50	Lợi nhuận trước thuế	765.967	145.219	620.748	427%
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	228.869	3.768	225.101	5974%
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(111.455)	(27.885)	(83.570)	-300%
60	Lợi nhuận sau thuế	648.553	169.336	479.217	283%
61	LN sau thuế của công ty mẹ	648.518	169.291	479.227	283%
62	LN sau thuế của CĐ không kiểm soát	35	45	(10)	-22%
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	-	-	-	98 1.577

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

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

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

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

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý III năm 2026 tăng 790 tỷ VND, trong đó: Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí tăng 491 tỷ VND, doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 295 tỷ VND.

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp Quý III năm 2026 tăng 692 tỷ so với cùng kỳ năm 2025: Trong đó giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan tăng 417 tỷ VND, giá vốn chuyển nhượng bất động sản tăng 274 tỷ VND.

Doanh thu tài chính Quý III 2026 tăng 314 tỷ VND so với cùng kỳ chủ yếu do tăng lãi các khoản tiền gửi, cho vay tăng 183 tỷ VND và tăng lãi chênh lệch tỷ giá 55 tỷ VND.

Chi phí tài chính Quý III năm 2026 giảm 263 tỷ VND so với cùng kỳ chủ yếu do giảm chi phí lãi vay 92 tỷ VND và giảm lỗ chênh lệch tỷ giá 60 tỷ.

Chi phí bán hàng giảm 70 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm chi phí dịch vụ mua ngoài.

Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 136 tỷ VND chủ yếu do tăng chi phí nhân viên và chi phí dịch vụ mua ngoài.

Thu nhập khác tăng 51 tỷ VND chủ yếu do tăng thu nhập từ các khoản phạt hợp đồng.

Chi phí khác tăng 40 tỷ VND chủ yếu do tăng các khoản chi phí thanh lý tài sản cố định.

Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN tăng 479 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do các nguyên nhân nêu trên.

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Phó Tổng Giám đốc