

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**QUÝ IV NĂM 2025**



# Công ty Cổ phần Vinpearl

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán 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 - 46
<u>Phụ lục:</u>	
Cơ cấu tổ chức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	47
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	48 - 49

# 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 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 đăng ký tại Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch
Ông Đặng Thanh Thủy	Thành viên
Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh	Thành viên
Bà Lê Thúy Anh	Thành viên
Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Ngô Thị Hương	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 26 tháng 12 năm 2025)
Ông Đặng Thanh Thủy	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 26 tháng 12 năm 2025)
Bà Võ Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Nga	Giám đốc
Bà Vũ Thị Kim Hường	Giám đốc tài chính

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

# Công ty Cổ phần Vinpearl

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho Quý IV năm 2025.

### 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 IV năm 2025.

### 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 31 tháng 12 năm 2025, 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:



Võ Thị Phương Thảo  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>27.724.524</b>	<b>25.507.217</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>1.700.231</b>	<b>1.889.379</b>
111	1. Tiền		1.209.231	889.379
112	2. Các khoản tương đương tiền		491.000	1.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.975.541</b>	<b>1.561.352</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	1.406.325	1.406.325
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	569.216	155.027
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>17.966.522</b>	<b>15.601.105</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	923.389	992.291
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		4.049.356	1.246.065
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	10.699.826	12.464.401
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.333.288	945.756
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(39.337)	(47.408)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>5.490.260</b>	<b>5.851.593</b>
141	1. Hàng tồn kho		5.490.260	5.851.593
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>591.970</b>	<b>603.788</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	140.513	176.640
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		343.109	348.530
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		108.348	78.618

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>59.165.857</b>	<b>50.975.924</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>13.319.608</b>	<b>5.148.499</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		9.646.099	-
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7	3.047.000	4.879.275
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	626.509	269.224
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>33.144.763</b>	<b>33.100.808</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	32.091.065	32.070.092
222	Nguyên giá		47.247.334	44.481.428
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(15.156.269)	(12.411.336)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		263.801	287.417
225	Nguyên giá		346.134	346.134
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(82.333)	(58.717)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	789.897	743.299
228	Nguyên giá		1.195.760	1.092.752
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(405.863)	(349.453)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>542.319</b>	<b>579.546</b>
231	1. Nguyên giá		779.898	787.583
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(237.579)	(208.037)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>4.984.749</b>	<b>5.029.426</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	4.984.749	5.029.426
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.877.467</b>	<b>1.365.834</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.3	1.877.467	1.365.834
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>5.296.951</b>	<b>5.751.811</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	790.861	694.319
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		120.544	134.940
269	3. Lợi thế thương mại	15	4.385.546	4.922.552
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>86.890.381</b>	<b>76.483.141</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>50.263.383</b>	<b>44.999.176</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>24.639.153</b>	<b>30.403.183</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	2.477.443	3.202.092
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	11.325.514	13.573.064
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	503.079	2.186.006
314	4. Phải trả người lao động		6.529	1.693
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	2.016.493	2.647.691
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	394.691	124.943
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21.1	5.172.395	5.207.051
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22.1	2.709.625	3.459.311
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		32.127	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.257	1.332
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>25.624.230</b>	<b>14.595.993</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	498.531	478.251
337	2. Phải trả dài hạn khác	21.2	15.288.607	3.652.041
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22.2	8.882.713	9.414.227
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		942.996	1.051.474
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		11.383	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>36.626.998</b>	<b>31.483.965</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	23	<b>36.626.998</b>	<b>31.483.965</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		17.933.004	17.232.122
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		17.933.004	17.232.122
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		15.686.884	11.389.128
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.177	2.177
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(1.199.952)	(213.406)
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.201.877	3.071.173
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		3.071.173	521.449
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.130.704	2.549.724
429	6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		3.008	2.771
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>86.890.381</b>	<b>76.483.141</b>



Nguyễn Thạc Mạnh  
 Người lập



Đỗ Mỹ Hương  
 Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo  
 Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

# Công ty Cổ phần Vinpearl

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2025

B02a-DN/HN

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Năm nay	Năm trước
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	6.525.798	2.434.319	15.556.428	14.388.176
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	302	842	17.332	12.027
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	6.525.496	2.433.477	15.539.096	14.376.149
11	4. Giá vốn hàng bán	25	3.503.121	1.942.803	10.111.966	11.513.069
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.2	3.022.375	490.674	5.427.130	2.863.080
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	472.191	408.275	1.961.131	4.264.321
22	7. Chi phí tài chính	26	2.243.356	496.509	3.684.864	1.740.331
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		335.918	479.211	1.221.346	1.325.781
25	8. Chi phí bán hàng	27	43.920	201.982	526.962	617.569
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	681.022	693.847	2.071.051	1.664.478
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		526.268	(493.389)	1.105.384	3.105.023
31	11. Thu nhập khác	29	(3.994)	(49.987)	94.434	47.862
32	12. Chi phí khác	29	2.180	21.661	153.803	212.631
40	13. Lãi/(lỗ) khác	29	(6.174)	(71.648)	(59.369)	(164.769)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		520.094	(565.037)	1.046.015	2.940.254
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	(177.558)	(32.969)	9.223	784.069
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30	(5.094)	2.867	(94.084)	(393.849)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		702.746	(534.935)	1.130.876	2.550.034
61	Trong đó:					
	- Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	23	702.709	(534.926)	1.130.704	2.549.724
62	- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	23	37	1.193	172	1.512

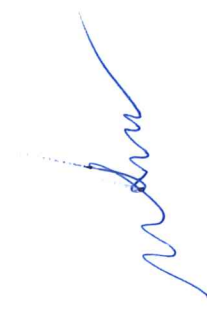
# Công ty Cổ phần Vinpearl

B02a-DN/HN



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo) Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Năm nay	Năm trước
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu				633	1.842

  
Nguyễn Thạc Mạnh  
Người lập

Đỗ Mỹ Hương  
Kế toán trưởng

  
  
Võ Thị Phương Thảo  
Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
 Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>1.046.015</b>	<b>2.940.254</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao, hao mòn và lãi từ giao dịch mua rẻ		3.714.461	3.426.825
3	Thay đổi các khoản dự phòng		35.439	(23.975)
4	Lỗ/(Lãi) chênh lệch tỷ giá		243.621	151.702
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.060.048)	(3.965.564)
6	Chi phí lãi vay		1.221.346	1.325.781
8	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>4.200.834</b>	<b>3.855.023</b>
9	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		(12.279.544)	1.336.928
10	Giảm hàng tồn kho		365.505	567.912
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		6.685.333	17.786.338
12	Tăng chi phí trả trước		(12.350)	(3.279)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.134.303)	(1.018.441)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(755.889)	(115.527)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(2.930.414)</b>	<b>22.408.954</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.948.966)	(3.533.336)
22	Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		397.228	87.694
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(14.967.486)	(27.736.834)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		17.715.962	10.377.704
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(2.295.852)	(16.026.266)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		-	373.818
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		583.789	181.982
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(515.325)</b>	<b>(36.275.238)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		4.998.638	15.617.006
33	Tiền thu từ đi vay		5.628.152	14.803.388
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(7.371.725)	(16.719.357)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		3.255.065	13.701.037
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(190.674)	(165.247)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.889.379	2.056.552
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		1.526	(1.926)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.700.231	1.889.379



Nguyễn Thạc Mạnh  
 Người lập



Đỗ Mỹ Hương  
 Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo  
 Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 01 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.

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

**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 này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**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 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu Việt Nam đồng. Việc trình bày này không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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 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 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.

**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 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 2024 và báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**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 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.

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- ▶ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- ▶ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- ▶ Công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê

*Doanh thu cho thuê bất động sản*

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 và được ghi nhận theo phương pháp 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 IV năm 2025

**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 thuận.

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*

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Tiền mặt	13.742	10.187
Tiền gửi ngân hàng	1.189.305	874.674
Tiền đang chuyển	6.184	4.518
Các khoản tương đương tiền	491.000	1.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.700.231</b>	<b>1.889.379</b>

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản đầu tư và tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4,75%/năm).

## Công ty Cổ phần Vinpearl

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

B09a-DN/HN

### 5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### 5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị tính: Triệu VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá gốc	
- Cổ phiếu	1.406.325	1.406.325	-	1.406.325	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.406.325</b>	<b>1.406.325</b>	<b>-</b>	<b>1.406.325</b>	

#### 5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị tính: Triệu VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	569.216	569.216	155.027	155.027	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>569.216</b>	<b>569.216</b>	<b>155.027</b>	<b>155.027</b>	

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng và trái phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 3,9% đến 6,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 3,7%/năm đến 5,5%/năm).

#### 5.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>Góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư</b>		
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	644.492	644.492
- Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	892.976	-
- Công ty Cổ phần Vinhomes	340.000	340.000
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	-	381.342
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.877.468</b>	<b>1.365.834</b>

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN TỪ KHÁCH HÀNG**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ có liên quan	437.871	513.018
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	477.485	359.828
Phải thu khác	8.033	119.445
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>923.389</b>	<b>992.291</b>

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Các khoản cho vay các đối tác	10.699.826	12.464.401
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.699.826</b>	<b>12.464.401</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Khoản cho vay các đối tác	13.746.826	17.343.676
<i>Trong đó: các khoản cho vay đến hạn thu hồi</i>	<i>(10.699.826)</i>	<i>(12.464.401)</i>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.047.000</b>	<b>4.879.275</b>

**8. PHẢI THU KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và phải thu từ cho vay	2.052.092	644.339
Phải thu về các khoản chi hộ	85.492	165.527
Phải thu khác	195.704	135.890
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.333.288</b>	<b>945.756</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Phải thu lãi cho vay	184.648	183.118
Tạm ứng giải phóng mặt bằng	75.919	75.919
Phải thu khác	365.942	10.187
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>626.509</b>	<b>269.224</b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng	4.088.287	4.311.774
Bất động sản sẵn sàng để bán	1.229.451	1.392.879
Nguyên vật liệu	160.150	137.614
Hàng tồn kho khác	12.372	9.326
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.490.260</b>	<b>5.851.593</b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Chi phí công cụ, dụng cụ	56.212	41.057
Chi phí hoa hồng, dịch vụ	14.303	45.312
Chi phí sửa chữa, bảo trì	6.382	44.023
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	63.616	46.248
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>140.513</b>	<b>176.640</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Chi phí thuê trả trước	189.613	198.407
Chi phí hoa hồng thẻ golf	173.637	172.921
Chi phí công cụ, dụng cụ	221.813	145.863
Chi phí sửa chữa lớn	117.744	113.783
Chi phí trả trước dài hạn khác	88.054	63.345
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>790.861</b>	<b>694.319</b>

## Công ty Cổ phần Vinpearl

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

	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
<b>Nguyên giá:</b>						
Số dư đầu kỳ	30.272.654	11.235.738	907.755	122.059	1.943.222	44.481.428
Tăng trong kỳ	519.850	112.466	24.788	4.954	26.954	689.012
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	373.927	195.250	4.106	1.629	10.262	585.174
Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con	1.290.753	800.071	1.647	166	12.676	2.105.313
Phân loại lại	-	(64.653)	-	-	-	(64.653)
Thanh lý, nhượng bán	(346.282)	(142.827)	(46.517)	(1.671)	(11.643)	(548.940)
Số dư cuối kỳ	32.110.902	12.136.045	891.779	127.137	1.981.471	47.247.334
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số dư đầu kỳ	5.848.491	4.838.108	496.370	70.878	1.157.489	12.411.336
Khấu hao trong kỳ	1.422.739	1.208.633	82.815	15.329	336.263	3.065.779
Phân loại lại	-	(59.541)	-	-	-	(59.541)
Thanh lý, nhượng bán	(141.733)	(85.759)	(26.149)	(1.386)	(6.278)	(261.305)
Số dư cuối kỳ	7.129.497	5.901.441	553.036	84.821	1.487.474	15.156.269
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số dư đầu kỳ	24.424.163	6.397.630	411.385	51.181	785.733	32.070.092
Số dư cuối kỳ	24.981.405	6.234.604	338.743	42.316	493.997	32.091.065

## Công ty Cổ phần Vinpearl

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

## 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số dư đầu kỳ	712.884	273.144	106.724	1.092.752
Mua mới	29.207	5.314	600	35.121
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	422	67.752	68.174
Giảm trong kỳ	-	(107)	(180)	(287)
Số dư cuối kỳ	742.091	278.773	174.896	1.195.760
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số dư đầu kỳ	100.774	231.024	17.655	349.453
Hao mòn trong kỳ	17.092	19.481	19.905	56.478
Giảm trong kỳ	-	(68)	-	(68)
Số dư cuối kỳ	117.866	250.437	37.560	405.863
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư đầu kỳ	612.110	42.120	89.069	743.299
Số dư cuối kỳ	624.225	28.336	137.336	789.897

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2025

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: Triệu VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số dư đầu kỳ	619.289	168.294	787.583
Giảm khác	(7.685)	-	(7.685)
Số dư cuối kỳ	<u>611.604</u>	<u>168.294</u>	<u>779.898</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>			
Số dư đầu kỳ	172.628	35.409	208.037
Khấu hao trong kỳ	29.274	2.304	31.578
Giảm khác	(2.036)	-	(2.036)
Số dư cuối kỳ	<u>199.866</u>	<u>37.713</u>	<u>237.579</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số dư đầu kỳ	<u>446.661</u>	<u>132.885</u>	<u>579.546</u>
Số dư cuối kỳ	<u>411.738</u>	<u>130.581</u>	<u>542.319</u>



**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>5.029.426</b>	<b>3.993.457</b>
Tăng do mua công ty con	71.011	1.105.540
Tăng trong năm	537.660	2.067.830
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(585.174)	(1.500.809)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(68.174)	-
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh	-	(15.951)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>4.984.749</u></b>	<b><u>5.650.067</u></b>

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

<i>Dự án</i>	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	1.096.440	974.124
Dự án Làng Vân	927.053	500.587
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	711.030	711.030

**Công ty Cổ phần Vinpearl**

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

Quý IV năm 2025

**15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Đơn vị tính: Triệu VND		
	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
			Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	1.259.624	3.381.081	729.352
Số dư cuối kỳ	1.259.624	3.381.081	729.352
<b>Phân bổ lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	104.969	281.758	60.778
Phân bổ trong kỳ	125.962	338.108	72.936
Số dư cuối kỳ	230.931	619.866	133.714
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu kỳ	1.154.655	3.099.323	668.574
Số dư cuối kỳ	1.028.693	2.761.215	595.638

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	905.934	1.133.335
(*)		
Phải trả cho các đối tượng khác	1.571.509	2.068.757
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.477.443</b>	<b>3.202.092</b>

(\*) 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.

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	514.573	458.862
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	10.774.165	13.077.643
Khác	36.776	36.559
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.325.514</b>	<b>13.573.064</b>

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.039	761.300
Thuế giá trị gia tăng	135.401	1.072.081
Thuế thu nhập cá nhân	41.278	59.554
Thuế và các khoản phải nộp khác	294.361	293.071
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>503.079</b>	<b>2.186.006</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Chi phí lãi vay trích trước	197.085	218.397
Trích trước chi phí xây dựng và trích trước chi phí phát triển các bất động sản đã được bàn giao	578.227	756.709
Chi phí hỗ trợ lãi suất	507.381	1.077.247
Chi phí tiền lương trích trước	354.463	310.590
Các khoản chi phí phải trả khác	379.337	284.748
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.016.493</b>	<b>2.647.691</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Doanh thu thẻ golf nhận trước	49.942	40.276
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	344.749	84.667
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>394.691</b>	<b>124.943</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Doanh thu thẻ golf nhận trước	424.896	403.963
Doanh thu cho thuê nhận trước	69.723	73.558
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	3.912	730
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>498.531</b>	<b>478.251</b>

**21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

**21.1 Các khoản phải trả ngắn hạn khác**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	1.834.121	2.108.110
Phải trả Nam An liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư	1.529.476	2.221.543
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	844.791	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	799.587	782.759
Quỹ bảo trì căn hộ	70.905	49.969
Phải trả khác	93.515	44.670
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.172.395</b>	<b>5.207.051</b>

**21.2 Các khoản phải trả dài hạn khác**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Phải trả công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	1.766.169	1.766.169
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng, thỏa thuận khác liên quan đến các dự án bất động sản	194.100	194.100
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	13.325.137	1.688.151
Phải trả dài hạn khác	3.201	3.621
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.288.607</b>	<b>3.652.041</b>

**22. VAY VÀ NỢ**

**22.1 Vay và nợ ngắn hạn**

		<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
		<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Vay ngắn hạn		2.561.625	3.311.311
Vay dài hạn đến hạn trả	22.2.1	148.000	148.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.709.625</b>	<b>3.459.311</b>
<i>Trong đó:</i>			
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan		66.200	-
Vay ngắn hạn khác		2.643.425	3.459.311

Chi tiết các khoản vay ngắn 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 Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	VND	803.923	Tháng 3 năm 2026
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	936.073	Tháng 1 đến tháng 6 năm 2026
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	118.580	Tháng 4 đến tháng 9 năm 2026
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	USD, VND	162.552	Tháng 1 đến tháng 4 năm 2026
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	288.309	Tháng 3 đến tháng 9 năm 2026
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	VND	185.988	Tháng 6 năm 2026
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	VND	66.200	Tháng 12 năm 2026
		<b>2.561.625</b>	

**22.2 Vay và nợ dài hạn**

		<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
<i>Thuyết minh</i>		<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Vay dài hạn	22.2.1	5.785.914	5.707.904
Trái phiếu phát hành	22.2.2	3.096.799	3.706.323
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>8.882.713</b>	<b>9.414.227</b>
<i>Trong đó:</i>			
Vay dài hạn khác		8.882.713	9.414.227

**22. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**22.2 Vay và nợ dài hạn** (tiếp theo)

**22.2.1 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, lãi suất</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	770.000	- Đáo hạn vào tháng 8 năm 2031 - Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9.3% đến 9.7%/năm
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		148.000	
Khoản vay hợp vốn	USD	5.163.914	- Đáo hạn vào tháng 11 năm 2027 - Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 7,07% đến 7,27%/năm
		<b>5.933.914</b>	

**22.2.2 Trái phiếu phát hành**

Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 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>
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Deutsche Bank AG - Chi nhánh Singapore, Daiwa Capital Markets Hong Kong Limited (i)	USD	3.096.799	5 năm	Lãi suất cố định 9,5%/năm

(i) Trái phiếu hoán đổi có giá trị còn lại 120,4 triệu đô la Mỹ được phát hành trong tháng 8 năm 2024 với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo và có lãi suất cố định 9.5%/năm. Các trái chủ có quyền hoán đổi sang cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

## Công ty Cổ phần Vinpearl

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

## 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	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
<b>Năm trước</b>							
Số đầu kỳ	15.041.382	(2.037.138)	2.177	(213.406)	521.449	2.359	13.316.823
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	2.549.724	310	2.550.034
- Phát hành cổ phần phổ thông	2.190.740	13.426.266	-	-	-	-	15.617.006
- Mua công ty con	-	-	-	-	-	102	102
Số cuối kỳ	17.232.122	11.389.128	2.177	(213.406)	3.071.173	2.771	31.483.965
<b>Năm nay</b>							
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	-	-	-	-	1.130.704	172	1.130.876
- 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)	4.201.877	3.008	36.626.998

**24. DOANH THU**

**24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý IV năm 2025	Đơn vị tính: Triệu VND Quý IV năm 2024
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>6.525.798</b>	<b>2.434.319</b>
<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>	3.111.163	2.314.237
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	3.408.678	120.082
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	5.957	-
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(302)</b>	<b>(842)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>6.525.496</b>	<b>2.433.477</b>
<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>	3.110.861	2.313.395
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	3.408.678	120.082
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	5.957	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2025

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Lãi tiền gửi, cho vay và các khoản đặt cọc	474.339	596.981
Lãi chênh lệch tỷ giá	(2.167)	(188.762)
Thu nhập tài chính khác	19	56
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>472.191</b>	<b>408.275</b>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	2.597.923	1.952.143
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	894.787	(9.340)
Chi phí cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	10.411	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.503.121</b>	<b>1.942.803</b>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Chi phí lãi vay	314.935	397.679
Chi phí phát hành trái phiếu	20.983	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	(25.446)	98.723
Chi phí tài chính khác	1.932.884	107
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.243.356</b>	<b>496.509</b>

## Công ty Cổ phần Vinpearl

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

## 27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Chi phí nhân viên	45.039	32.723
Chi phí dịch vụ mua ngoài	(1.384)	167.705
Chi phí bán hàng khác	265	1.554
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.920</b>	<b>201.982</b>

## 28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Chi phí nhân viên	190.868	155.041
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	134.252	352.553
Chi phí khấu hao	34.997	27.047
Chi phí vật liệu quản lý	8.149	1.209
Chi phí dịch vụ mua ngoài	209.430	262.465
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	103.326	(104.468)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>681.022</b>	<b>693.847</b>

## 29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
<b>Thu nhập khác</b>	<b>(3.994)</b>	<b>(49.987)</b>
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	(12.189)	(67.247)
Thu nhập từ phạt hợp đồng	(7.591)	695
Thu nhập khác	15.786	16.565
<b>Chi phí khác</b>	<b>2.180</b>	<b>21.661</b>
Lỗi từ thanh lý tài sản cố định	(8.398)	(31.994)
Chi phí phạt hợp đồng và phạt khác	11.137	45.562
Chi phí khác	(559)	8.093
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>(6.174)</b>	<b>(71.648)</b>

## 30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(177.558)	(32.969)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(5.094)	2.867
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(182.652)</b>	<b>(30.102)</b>

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền Triệu VND</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Mua hàng hóa và dịch vụ	5.800
		Cung cấp dịch vụ	72.081
		Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	13.824
		Phí quản lý	47.615
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ Mua hàng hóa và dịch vụ	1.436 17.877
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ Mua hàng hóa và dịch vụ	29.429 16.067
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay Thu nhập lãi cho vay	300.000 64.382
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	61.837
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ Mua hàng hóa và dịch vụ Thu nhập lãi vay	3.936 28.491 184.968
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Mua hàng hóa và dịch vụ	18.105
		Chi phí chia sẻ doanh thu BCC	73.961
		Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư	2.488
		Cung cấp dịch vụ Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.291 21.503
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Cung cấp dịch vụ	24.194
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	7.723
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	277.000
		Thu hồi khoản cho vay	400.000
		Lãi cho vay	30.158

**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 Tập đoàn	Thu hồi khoản cho vay Thu nhập lãi vay Cung cấp dịch vụ	400.000 24.500 986
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	1.349 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 nhập lãi vay	2.315 4.320.000 47.342
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn, các bên liên quan khác	Mua hàng hóa và dịch vụ Cung cấp dịch vụ Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư Thanh lý tài sản	137.382 91.164 2.818 250

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2025

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền Triệu VND</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	70.276
Công ty TNHH Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	25.127
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp dịch vụ	26.497
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp dịch vụ	86.131
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp dịch vụ	32.084
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	10.940
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	58.615
			<b>309.670</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	2.853.901
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	1.213
			<b>2.855.114</b>
<b>Trả trước cho người bán dài hạn</b>			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	9.646.099
			<b>9.646.099</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>			
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	901.010
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	622.035
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	352.050
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	57.972
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	47.342
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retails	Bên liên quan khác	Đặt cọc ngắn hạn Lãi cọc BCC VP Bắc Ninh	72.774
Công ty Cổ phần Quỹ Giải thưởng VinFuture	Bên liên quan khác	Phải thu khác	41.765
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác, Đặt cọc ngắn hạn	1.728
			<b>2.096.676</b>

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

Quý IV năm 2025

**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>Số tiền Triệu VND</i>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>			
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	182.340
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	2.104
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	204
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc dài hạn	624
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc dài hạn	743
			<b>186.015</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>			
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	2.059.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	5.267.826
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	1.600.000
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	963.000
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	810.000
			<b>10.699.826</b>
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>			
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	2.720.000
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	300.000
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	27.000
			<b>3.047.000</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	96.350
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	62.896
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	76.643
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	3.670
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	26.510
			<b>266.069</b>

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

Quý IV năm 2025

**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>Số tiền Triệu VND</i>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>			
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	844.791
			<b>844.791</b>
<b>Phải trả dài hạn khác</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	303.821
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
			<b>1.008.918</b>
<b>Nhận ứng trước khách hàng</b>			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước khách hàng	1.350
			<b>1.350</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Vinsmart Future	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả ngắn hạn	32.147
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Chi phí phải trả ngắn hạn	30.126
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí lãi vay phải trả	14.724
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả ngắn hạn	12.915
			<b>89.913</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay ngắn hạn	66.200
			<b>66.200</b>

**32. 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 Tập đoàn 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.

## Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Quý IV năm 2025

## 32 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 31 tháng 12 năm 2025 và năm nay như sau:

Đơn vị tính: Triệu VND

	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
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.172.227	11.366.869	-	15.539.096
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(1.173.180)	(8.938.787)	-	(10.111.967)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.999.047	2.428.082	-	5.427.129
(Lỗ) thuần không phân bổ				(4.381.115)
Lợi nhuận thuần trước thuế				1.046.014
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				84.861
Lợi nhuận thuần sau thuế				1.130.875
Tài sản và công nợ				62.792.650
Tài sản theo bộ phận	15.832.077	46.960.573		24.097.731
Tài sản không phân bổ				86.890.381
Tổng tài sản	28.132.773	8.191.189		36.323.962
Công nợ bộ phận				13.939.421
Công nợ không phân bổ				50.263.383
Tổng công nợ				

**32. 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.



Nguyễn Thạc Mạnh  
Người lập



Đỗ Mỹ Hương  
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

# Công ty Cổ phần Vinpearl

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

## PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỒ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

<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 22, Quận Bình Thạnh, 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 IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Chênh lệch	%	Năm nay
01	Tổng doanh thu	6.525.798	2.434.319	4.091.479	168%	15.556.428
02	Các khoản giảm trừ	302	842	(540)		17.332
10	Doanh thu thuần	6.525.496	2.433.477	4.092.019	168%	15.539.096
11	Giá vốn hàng bán	3.503.121	1.942.803	1.560.318	80%	10.111.966
20	Lợi nhuận gộp	3.022.375	490.674	2.531.701	516%	5.427.130
21	Doanh thu tài chính	472.191	408.275	63.916	16%	1.961.131
22	Chi phí tài chính	2.243.356	496.509	1.746.847	352%	3.684.864
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	335.918	479.211	(143.293)	-30%	1.221.346
25	Chi phí bán hàng	43.920	201.982	(158.062)	-78%	526.962
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	681.022	693.847	(12.825)	-2%	2.071.051
30	Lợi nhuận thuần	526.268	(493.389)	1.019.657	207%	1.105.384
31	Thu nhập khác	(3.994)	(49.987)	45.993	92%	94.434
32	Chi phí khác	2.180	21.661	(19.481)	-90%	153.803
40	Lãi/(Lỗ) khác	(6.174)	(71.648)	65.474	91%	(59.369)
50	Lợi nhuận trước thuế	520.094	(565.037)	1.085.131	192%	1.046.015
51	CP thuế TNDN hiện hành	(177.558)	(32.969)	(144.589)	-439%	9.223
52	Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(5.094)	2.867	(7.961)	-278%	(94.084)
60	Lợi nhuận sau thuế	702.746	(534.935)	1.237.681	231%	1.130.876
61	LN sau thuế của CĐ công ty mẹ	702.709	(534.926)	1.237.635	231%	1.130.704
62	LN sau thuế của CĐ thiểu số	37	1.193	(1.156)	-97%	172
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	-	-	-		633

**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 IV năm 2025 tăng 4.091 tỷ VND, trong đó: (i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí tăng 796 tỷ VND, (ii) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 3.288 tỷ VND.

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp Quý IV năm 2025 tăng 1.560 tỷ so với cùng kỳ năm 2024: Trong đó giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan tăng 639 tỷ VND, giá vốn chuyển nhượng bất động sản tăng 904 tỷ VND.

Doanh thu tài chính Quý IV 2025 tăng 63 tỷ VND so với cùng kỳ do tăng lãi chênh lệch tỷ giá 182 tỷ VND và giảm lãi tiền gửi, cho vay và các khoản đặt cọc 122 tỷ VND.

Chi phí tài chính Quý IV năm 2025 tăng 1.746 tỷ VND so với cùng kỳ do tăng chi phí lãi vay.

Chi phí bán hàng giảm 158 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm chi phí giảm chi phí dịch vụ mua ngoài.

Thu nhập khác tăng 45 tỷ VND do tăng các khoản thu nhập thanh lý tài sản cố định.

Chi phí khác giảm 19 tỷ VND do giảm các khoản lỗ từ thanh lý tài sản cố định.

Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN tăng 1.273 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước do các nguyên nhân nêu trên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Phó Tổng Giám đốc



Phường Thảo