



**CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

**QUÝ IV NĂM 2025**

✓

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 41
Phụ lục giải trình biến động kinh doanh so với kỳ trước	42

# 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.

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

Công ty có trụ sở chính tại Đảo Hòn Tre, Phường 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 26/12/2025)
Ông Đặng Thanh Thủy	Tổng Giám Đốc (miễn nhiệm ngày 26/12/2025)
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 riêng giữa niên độ của Công ty cho Quý IV năm 2025.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám Đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho Quý IV năm 2025.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính 12 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc:



Nguyễn Thị Phương Thảo  
Phó Tổng Giám Đốc

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>26.405.263</b>	<b>25.495.418</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>677.853</b>	<b>1.778.290</b>
111	1. Tiền		677.853	778.290
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	1.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>1.570.732</b>	<b>1.558.112</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		1.406.325	1.406.325
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		164.407	151.787
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>18.242.478</b>	<b>15.962.655</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	940.482	786.336
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	3.891.307	1.133.536
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	9.991.720	12.539.800
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	3.425.702	1.507.008
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(6.733)	(4.025)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>5.447.616</b>	<b>5.711.545</b>
141	1. Hàng tồn kho		5.447.616	5.711.545
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>466.584</b>	<b>484.816</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	97.838	75.724
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		293.166	363.242
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	75.580	45.850

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>62.657.290</b>	<b>48.885.341</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>10.471.939</b>	<b>848.046</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6	9.646.099	-
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7	387.000	607.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	438.840	241.046
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>15.015.657</b>	<b>15.260.697</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	14.406.100	14.626.015
222	- Nguyên giá		24.390.788	23.508.242
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(9.984.688)	(8.882.227)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	277.840	305.496
225	- Nguyên giá		339.375	339.375
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(61.535)	(33.879)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	331.717	329.186
228	- Nguyên giá		662.809	627.104
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(331.091)	(297.918)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>519.206</b>	<b>548.983</b>
231	1. Nguyên giá		752.571	752.571
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(233.365)	(203.588)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>3.893.014</b>	<b>4.252.524</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	3.893.014	4.252.524
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>5</b>	<b>32.127.013</b>	<b>27.376.663</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		20.552.864	16.112.460
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		11.811.499	11.264.203
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(237.350)	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>630.461</b>	<b>598.428</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	510.085	463.488
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		120.376	134.940
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>		<b>89.062.553</b>	<b>74.380.759</b>

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>49.783.197</b>	<b>41.313.890</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>26.406.860</b>	<b>28.936.121</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	6.306.689	5.583.839
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	11.125.607	13.424.400
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	502.312	1.197.108
314	4. Phải trả người lao động		5.223	223
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.459.429	1.711.891
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	540.545	449.797
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	3.878.422	3.261.026
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	2.584.424	3.306.501
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		2.978	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.231	1.336
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>23.376.337</b>	<b>12.377.769</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	521.029	725.698
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	14.584.188	2.955.844
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	8.260.713	8.696.227
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	-	10.407	-

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		39.279.356	33.066.869
410	I. <i>Vốn chủ sở hữu</i>	23	39.279.356	33.066.869
411	1. Vốn góp cho chủ sở hữu		17.933.004	17.232.122
411a	- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		17.933.004	17.232.122
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		18.804.069	14.506.313
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.177	2.177
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.540.106	1.326.257
421a	- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		1.326.257	143.723
421b	- <i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		1.213.849	1.182.534
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)		89.062.553	74.380.759



Nguyễn Thạc Mạnh  
Người lập



Đỗ Mỹ Hương  
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 01 năm 2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL**  
**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Quý IV năm 2025

B02a-DN

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	5.798.267	1.123.898	12.349.936	6.095.338
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	24	(46)	(169)	(3.159)	(3.519)
10	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	5.798.221	1.123.729	12.346.777	6.091.819
11	Giá vốn hàng bán	25	2.740.452	898.653	7.160.971	5.256.683
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.057.769	225.076	5.185.806	835.136
21	Doanh thu hoạt động tài chính		339.102	242.304	1.609.542	700.103
22	Chi phí tài chính	26	2.432.534	455.429	3.858.217	1.636.341
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		288.113	606.378	1.160.826	1.223.050
25	Chi phí bán hàng	27	33.736	176.471	476.920	495.218
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	481.573	252.195	1.269.460	(234.173)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		449.028	(416.715)	1.190.751	(362.147)
31	Thu nhập khác	28	7.745	(46.789)	51.003	1.699.615
32	Chi phí khác	28	4.907	(22.204)	27.906	144.896
40	Lợi nhuận khác		2.838	(24.585)	23.097	1.554.719
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		451.866	(441.300)	1.213.848	1.192.572
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	(91.345)	(66.334)	(14.565)	143.246
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30	14.564	(18.778)	14.564	(133.208)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		528.647	(356.188)	1.213.849	1.182.534



*(Handwritten signature)*

Đỗ Mỹ Hương  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thạc Mạnh  
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1	Lợi nhuận trước thuế		1.213.848	1.192.572
2	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.343.395	1.371.996
3	Thay đổi các khoản dự phòng		253.443	(1.224.757)
4	Lỗ/ (lãi) chênh lệch tỷ giá		244.186	155.178
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.623.242)	(2.293.907)
6	Chi phí lãi vay		1.160.826	1.223.050
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.592.456	424.132
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(12.677.342)	1.760.553
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		263.927	(2.656.734)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		9.955.488	19.207.516
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(63.599)	37.529
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.036.610)	(1.066.378)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(103.629)	(35.329)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.069.309)	17.671.289
	<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		(1.350.016)	(2.644.569)
22	Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		56.695	85.302
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(7.464.452)	(15.636.585)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		10.219.912	2.469.780
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(5.540.420)	(15.816.078)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		552.720	372.607
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		48.315	71.585
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(3.477.246)	(31.097.958)

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Tài sản	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		5.665.362	14.390.576
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(7.218.914)	(16.682.357)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		3.445.086	13.325.225
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)		(1.101.469)	(101.444)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.778.290	1.878.394
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		1.032	1.340
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)		677.853	1.778.290



Nguyễn Thạc Mạnh  
 Người lập



Đỗ Mỹ Hương  
 Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo  
 Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam  
 Ngày 30 tháng 01 năm 2026

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý IV năm 2025

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

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

Các hoạt động chính của Công ty là kinh doanh khách sạn và dịch vụ khách sạn, cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch 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 tại Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

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

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

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

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

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

Báo cáo tài chính riêng này được lập cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (TIẾP THEO)

### 2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

## 3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

### 3.4 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

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

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

*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.

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

**3.6 Tài sản cố định vô hình (Tiếp theo)***Phần mềm máy vi tính*

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

**3.10 Các khoản đầu tư***Đầu tư vào công ty con*

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

*Chứng khoán kinh doanh*

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

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

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.

*Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác*

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trên cơ sở dự thu.

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

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

**3.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 Các khoản dự phòng**

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

**3.14 Trái phiếu phát hành**

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

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

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

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

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

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

**3.15 Doanh thu chưa thực hiện**

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

**3.16 Khách hàng ứng trước**

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

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân 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:

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

**3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)***Doanh thu bán hàng*

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

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

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

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

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

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

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

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Quý IV năm 2025

**3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)***Các khoản giảm trừ doanh thu*

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

**3.18 Ngoại tệ**

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

**3.19 Thuế**

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
QUÝ IV NĂM 2025

B09a-DN

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	12.693	9.688
Tiền gửi ngân hàng	663.960	766.722
Tiền đang chuyển	1.200	1.880
Các khoản tương đương tiền	-	1.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>677.853</b>	<b>1.778.290</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL**  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
Quý IV năm 2025

B09a-DN

**5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**5.1 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**5.1.1 Chứng khoán kinh doanh**

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Cổ phiếu	1.406.325	1.406.325	1.406.325	1.406.325
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.406.325</b>	<b>1.406.325</b>	<b>1.406.325</b>	<b>1.406.325</b>

**5.1.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn

**TỔNG CỘNG**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	164.407	164.407	151.787	151.787
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>164.407</b>	<b>164.407</b>	<b>151.787</b>	<b>151.787</b>

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

**5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**5.2.1 Đầu tư vào công ty con**

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

**TỔNG CỘNG**

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	497.724	-	497.724	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	3.132.034	-	3.684.754	-
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	13.126.940	-	10.319.329	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa	1.610.653	(115.417)	1.610.653	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	2.185.513	(121.933)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.552.864</b>	<b>(237.350)</b>	<b>16.112.450</b>	<b>-</b>

**5.2.2 Đầu tư góp vốn hợp tác kinh doanh**

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP  
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc  
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Suối Hoa  
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail

**TỔNG CỘNG**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	644.492	-	644.492	-
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	10.274.031	-	10.238.369	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Suối Hoa	-	-	381.342	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	892.976	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.811.499</b>	<b>-</b>	<b>11.264.203</b>	<b>-</b>

**6 PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

6.1 Phải thu khách hàng	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và dịch vụ liên quan khác	628.695	578.712
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	311.787	207.624
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>940.482</b>	<b>786.336</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan</i>	<i>404.873</i>	<i>306.625</i>

6.2 Trả trước cho người bán	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Trả trước cho hoạt động sản xuất kinh doanh	3.891.307	1.133.536
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.891.307</b>	<b>1.133.536</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước cho bên liên quan</i>	<i>2.855.086</i>	<i>688.233</i>

<b>Dài hạn</b>		
Trả trước cho hoạt động đầu tư TSCĐ	9.646.099	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.646.099</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước cho bên liên quan</i>	<i>9.646.099</i>	<i>-</i>

**7 PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Các khoản cho các bên liên quan vay	9.991.720	12.539.800
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.991.720</b>	<b>12.539.800</b>
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản cho các bên liên quan vay	387.000	607.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>387.000</b>	<b>607.000</b>

**8 PHẢI THU KHÁC**

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu lãi vay	2.196.691	483.603
Phải thu lợi nhuận được chia theo hợp đồng BCC	639.818	744.401
Các khoản chi hộ	544.805	233.537
Phải thu khác	44.388	45.467
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.425.702</b>	<b>1.507.008</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan</i>	<i>2.758.484</i>	<i>747.115</i>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
**QUÝ IV NĂM 2025**

B09a-DN

**8 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

<b>Dài hạn</b>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng lợi nhuận BCC	356.581	-
Phải thu lãi vay	2.565	161.652
Phải thu DH khác	79.694	79.394
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>438.840</b>	<b>241.046</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn từ các bên liên quan</i>	3.924	162.943

**9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	41.059	29.885
Chi phí sửa chữa	5.566	3.544
Chi phí mua bảo hiểm	7.043	10.168
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	44.170	32.127
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>97.838</b>	<b>75.724</b>
<b>Dài hạn</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Chi phí hoa hồng thẻ golf	135.644	138.750
Trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý	16.917	19.248
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	169.888	127.450
Chi phí sửa chữa	56.514	63.607
Chi phí thuê trả trước	92.034	100.264
Chi phí trả trước dài hạn khác	39.088	14.169
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>510.085</b>	<b>463.488</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
**QUÝ IV NĂM 2025**

B09a-DN

**10 HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: Triệu VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Bất động sản để bán đang xây dựng	4.130.141	-	4.207.790	-	
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	1.190.625	-	1.392.879	-	
Nguyên liệu, vật liệu	117.653	-	102.955	-	
Hàng tồn kho khác	9.197	-	7.921	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.447.616</b>	<b>-</b>	<b>5.711.545</b>	<b>-</b>	

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL**  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
QUÝ IV NĂM 2025

B09a-DN

**11 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Đơn vị tính: Triệu VND						
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu năm	16.005.008	5.654.577	771.287	95.098	382.236	600.036	23.508.242
- Mua trong năm	522.996	109.072	15.625	5.557	11.254	5.273	669.777
- Xây dựng mới trong năm	386.909	12.698	1.677	1.622	-	966	403.872
- Phân loại lại	-	(64.653)	-	-	-	-	(64.653)
- Thanh lý, nhượng bán	(7.995)	(82.862)	(28.500)	(1.197)	(1.826)	(4.070)	(126.450)
Số dư cuối năm	16.906.918	5.628.832	760.089	101.080	391.664	602.205	24.390.788
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>							
Số dư đầu năm	4.125.581	3.509.895	447.536	88.269	319.975	390.971	8.882.227
- Khấu hao trong năm	680.462	443.034	58.598	4.446	24.772	41.410	1.252.722
- Phân loại lại tài sản cố định	-	(59.541)	-	-	-	-	(59.541)
- Thanh lý, nhượng bán	(2.332)	(64.407)	(17.889)	(989)	(250)	(4.853)	(90.720)
Số dư cuối năm	4.803.711	3.828.981	488.245	91.726	344.497	427.528	9.984.688
<b>Giá trị còn lại:</b>							
Số đầu năm	11.879.427	2.144.682	323.751	6.829	62.261	209.065	14.626.015
Số cuối năm	12.103.207	1.799.851	271.844	9.354	47.167	174.677	14.406.100

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL**  
 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 QUÝ IV NĂM 2025

B09a-DN

**12 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	326.276	275.028	25.800	627.104
- Mua trong năm	29.208	6.006	598	35.812
- Thanh lý, nhượng bán	-	(107)	-	(107)
Số dư cuối năm	355.484	280.927	26.398	662.809
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số dư đầu năm	49.336	236.708	11.874	297.918
- Khấu hao trong năm	8.712	19.249	5.280	33.241
- Thanh lý, nhượng bán	-	(68)	-	(68)
Số dư cuối năm	58.048	255.889	17.154	331.091
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	276.940	38.320	13.926	329.186
Số cuối năm	297.436	25.038	9.244	331.718

**13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	230.595	108.779	339.375
Số dư cuối năm	<u>230.595</u>	<u>108.779</u>	<u>339.375</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số dư đầu năm	6.637	27.241	33.879
- Khấu hao trong năm	5.419	22.238	27.656
Số dư cuối năm	<u>12.056</u>	<u>49.479</u>	<u>61.535</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>223.958</u>	<u>81.538</u>	<u>305.496</u>
Số cuối năm	<u><u>218.539</u></u>	<u><u>59.300</u></u>	<u><u>277.840</u></u>

**14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>		
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	584.277	168.294	752.571
Số dư cuối năm	<u>584.277</u>	<u>168.294</u>	<u>752.571</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số dư đầu năm	168.179	35.409	203.588
- Khấu hao trong năm	27.473	2.304	29.777
Số dư cuối năm	<u>195.652</u>	<u>37.713</u>	<u>233.365</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	416.098	132.885	548.983
Số cuối năm	<u>388.626</u>	<u>130.581</u>	<u>519.207</u>

15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	1.096.440	974.124
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	711.030	711.030
Dự án khu nhà ở Phú Quý	293.326	1.130.514
Dự án Vinpearl Làng Vân	927.053	492.380
Các dự án khác	865.165	944.476
	<b>3.893.014</b>	<b>4.252.524</b>

16 PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả người bán từ hoạt động sản xuất kinh doanh	6.306.689	5.583.839
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.306.689</b>	<b>5.583.839</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	4.722.827	4.113.559

17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Trả trước từ dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và dịch vụ liên quan khác	335.197	353.174
Trả trước từ chuyển nhượng bất động sản	10.753.699	13.035.123
Trả trước khác	36.711	36.103
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.125.607</b>	<b>13.424.400</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan trả tiền trước</i>	1.464	1.350

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL**  
 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 QUÝ IV NĂM 2025

B09a-DN

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Đơn vị tính: Triệu VND Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	118.194	(14.565)	(103.629)	-
Thuế thu nhập cá nhân	41.194	161.139	(178.034)	24.299
Thuế giá trị gia tăng	750.082	465.506	(1.040.219)	175.369
Thuế nhà thầu	30.682	249.635	(225.670)	54.647
Thuế nhà đất, phí sử dụng và thuế đất	1.722	57.074	(58.586)	210
Thuế và các khoản phải nộp khác	255.234	327.349	(334.796)	247.787
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.197.108</b>	<b>1.246.139</b>	<b>(1.940.935)</b>	<b>502.312</b>

**19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay trích trước	192.510	213.342
Chi phí tiền lương trích trước	286.980	271.860
Dự phòng trợ cấp thôi việc	4.890	5.197
Chi phí xây dựng dự án trích trước	273.085	198.435
Chi phí bán hàng trích trước	30.593	-
Lợi nhuận cam kết trích trước theo chương trình quản lý	389.694	841.432
Chi phí phải trả khác	281.677	181.625
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.459.429</u></b>	<b><u>1.711.891</u></b>

**20 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	219.647	358.351
Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động khách sạn, vui chơi giải trí	320.898	91.446
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>540.545</u></b>	<b><u>449.797</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	117.770	337.417
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê	71.854	75.035
Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động khách sạn, vui chơi giải trí	331.405	313.246
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>521.029</u></b>	<b><u>725.698</u></b>

**21 PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Quý bảo trì căn hộ giữ hộ khách hàng	161.107	138.459
Tiền ứng vốn từ khách hàng mua bất động sản theo hợp đồng đặt cọc	2.030.285	2.288.005
Nhận đặt cọc cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	844.791	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	782.759	782.759
Phải trả khác	59.480	51.803
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.878.422</u></b>	<b><u>3.261.026</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan</i>	<i>866.906</i>	<i>29.323</i>
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận đặt cọc góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.040.952	1.040.952
Nhận đặt cọc cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	13.543.236	1.914.892
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.584.188</u></b>	<b><u>2.955.844</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan</i>	<i>1.008.918</i>	<i>1.882.250</i>

22 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

		Số cuối năm Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Số đầu năm Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>			
Vay ngắn hạn ngân hàng	(i)	2.495.424	3.306.501
Vay từ các bên liên quan	Chi tiết thuyết minh 31	89.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.584.424</b>	<b>3.306.501</b>
<b>Vay dài hạn</b>			
Vay hợp vốn dài hạn	(ii)	5.163.914	4.937.904
Trái phiếu doanh nghiệp	(iii)	3.096.799	3.706.323
Vay từ các bên liên quan	Chi tiết thuyết minh 31	-	52.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>8.260.713</b>	<b>8.696.227</b>

**22 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH(tiếp theo)**

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

	Nguyên tệ	Số cuối năm Triệu VND	Ngày đáo hạn
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	936.075	Tháng 1 đến tháng 6 năm 2026
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	288.310	Tháng 3 đến tháng 9 năm 2026
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	USD, VND	162.551	Tháng 1 đến tháng 4 năm 2026
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	118.579	Tháng 4 đến tháng 9 năm 2026
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB)	VND	185.988	Tháng 6 năm 2026
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	VND	803.921	Tháng 3 năm 2026
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.495.424</b>	

Chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

Bên cho vay	Nguyên tệ	Số cuối năm Triệu VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất
(ii) Khoản vay hợp vốn	USD	5.163.914	Tháng 11 năm 2027	Lãi suất thả nổi, lãi suất kỳ này 6,59% - 7,27%/năm

(iii) Trái phiếu phát hành

Đơn vị tư vấn phát hành	Nguyên tệ	Số cuối năm Triệu VND	Kỳ hạn	Lãi suất
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Deutsche Bank AG - Chi nhánh Singapore, Daiwa Capital Markets Hong Kong Limited	USD	3.096.799	5 năm	Lãi suất cố định 9,5%/năm

Khoản trái phiếu hoán đổi có mệnh giá 120.400.000 USD được phát hành tháng 8 năm 2024. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo. Các trái chủ có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
**QUÝ IV NĂM 2025**

B09a-DN

**23 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Đơn vị tính: Triệu VND

**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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					
Số đầu năm	15.041.382	1.080.047	2.177	143.723	16.267.329
- Tăng vốn trong kỳ	2.190.740	13.426.266	-	-	15.617.006
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.182.534	1.182.534
Số cuối năm	17.232.122	14.506.313	2.177	1.326.257	33.066.869
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	17.232.122	14.506.313	2.177	1.326.257	33.066.869
- Tăng vốn trong kỳ	700.882	4.297.756	-	-	4.998.638
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.213.849	1.213.849
Số cuối năm	17.933.004	18.804.069	2.177	2.540.106	39.279.356

**23 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

*Đơn vị tính: Cổ phiếu*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	17.232.122	15.041.382
- Tăng vốn trong kỳ	700.882	2.190.740
Số cuối năm	<u>17.933.004</u>	<u>17.232.122</u>
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Số lượng CP đăng ký phát hành</b>		
<b>Số lượng CP đã bán ra công chúng</b>		
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	1.793.300.377	1.723.212.204
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng CP đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	1.793.300.377	1.723.212.204
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
 Quý IV năm 2025

B09a-DN

**24 DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2025</i>	<i>Quý IV năm 2024</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>5.798.267</b>	<b>1.123.900</b>
Doanh thu từ bán bất động sản	3.408.678	42.329
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí	2.389.589	1.081.571
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(46)</b>	<b>(169)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>5.798.221</b>	<b>1.123.731</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	374.920	149.591

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2025</i>	<i>Quý IV năm 2024</i>
Lãi tiền gửi, cho vay và đặt cọc	341.661	433.223
Chênh lệch lãi tỷ giá phát sinh trong kỳ	(2.579)	(190.924)
Doanh thu hoạt động tài chính khác	20	5
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>339.102</b>	<b>242.304</b>

**25 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2025</i>	<i>Quý IV năm 2024</i>
Giá vốn từ bán bất động sản	900.906	9.354
Giá vốn khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	1.839.546	889.299
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.740.452</b>	<b>898.653</b>

**26 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2025</i>	<i>Quý IV năm 2024</i>
Chi phí lãi vay	267.131	293.264
Chi phí phát hành trái phiếu	20.982	6.950
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	(25.812)	98.995
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	237.350	-
Phụ trợ quyền chọn mua của trái chủ	-	56.093
Chi phí tài chính khác	1.932.883	127
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.432.534</b>	<b>455.429</b>

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

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	48.912	39.423
Chi phí khấu hao TSCĐ	234	10.790
Chi phí dịch vụ mua ngoài	(15.410)	126.258
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.736</b>	<b>176.471</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	162.624	121.211
Chi phí khấu hao TSCĐ	18.697	15.837
Chi phí dự phòng	15	(23.140)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	173.852	123.269
Chi phí bằng tiền khác	126.385	15.018
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>481.573</b>	<b>252.195</b>

28 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
<b>Thu nhập khác</b>	<b>7.745</b>	<b>(46.789)</b>
Thu nhập khác	7.745	(46.789)
<b>Chi phí khác</b>	<b>4.906</b>	<b>(22.215)</b>
Chi phí khác	4.906	(22.215)
<b>LN khác thuần</b>	<b>2.839</b>	<b>(24.574)</b>

30 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
<b>Thuế TNDN hiện hành</b>		
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(91.345)	(66.334)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	14.564	(18.778)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(76.781)</b>	<b>(85.112)</b>

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

			Đơn vị tính: Triệu VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Quý IV năm 2025
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Mua hàng hóa và dịch vụ	5.770
		Cung cấp dịch vụ	69.060
		Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	13.824
		Phí quản lý	47.615
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự kiểm soát của công ty	Mua hàng hóa và dịch vụ	26.276
		Chi phí cố định từ hoạt động hợp tác đầu tư	194.391
		Bù lỗ từ hoạt động hợp tác đầu tư	(344.470)
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	Công ty con	Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	6.391
		Chi phí lãi vay	1.573
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	17.444
			-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	285
		Mua hàng hóa và dịch vụ	5
		Cung cấp dịch vụ	4.061
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con (từ 14 tháng 2 năm 2025), trước đây công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí lãi vay	1.119
		Cung cấp dịch vụ	2.636
		Mua hàng hóa và dịch vụ	434
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Lãi cho vay	107.164
		Góp vốn	2.000.000
		Cung cấp dịch vụ	61.953
		Mua hàng hóa và dịch vụ	7.534
Công ty cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn	Cho vay	60.000
		Thu hồi khoản cho vay	3.255.000
		Lãi cho vay	127.420
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	61.822
			1.439
		Mua hàng hóa và dịch vụ	12.430

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
**QUÝ IV NĂM 2025**

B09a-DN

<b>31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)</b>			Đơn vị tính: Triệu VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý IV năm 2025</i>
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	26.242
		Mua hàng hóa và dịch vụ	11.019
		Thanh lý tài sản	55
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	112
		Cho vay	300.000
		Lãi cho vay	4.161
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
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Mua hàng hóa và dịch vụ	18.295
		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	5.420
		Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	21.503
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	986
		Thu hồi khoản cho vay	400.000
		Lãi cho vay	24.500
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Cung cấp dịch vụ	24.194
		Mua hàng hóa và dịch vụ	20
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty trong cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	283
		Cho vay	1.600.000
		Lãi cho vay	47.342
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn và bên liên quan khác	Cung cấp dịch vụ	99.268
		Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư	2.818
		Mua hàng hóa và dịch vụ	148.415
		Thanh lý tài sản	125

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

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

*Đơn vị tính: Triệu VND*

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm
<b><i>Phải thu ngắn hạn khách hàng</i></b>			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	86.131
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	62.282
Công ty cổ phần Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	25.127
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	8.436
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	93.468
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	32.236
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	25.647
Bên liên quan khác	Công ty con, Công ty trong cùng tập đoàn và BLQ khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ	71.546
			<b>404.873</b>

**TỔNG CỘNG**

***Trả trước cho người bán ngắn hạn***

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa, dịch vụ	2.853.901
Bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa, dịch vụ	1.185
			<b>2.855.086</b>

**TỔNG CỘNG**

***Trả trước cho người bán dài hạn***

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm
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>

**TỔNG CỘNG**

***Phải thu ngắn hạn khác***

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu do chi hộ	409.010
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con (từ 14 tháng 2 năm 2025), trước đây công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu do chi hộ	73.464
Công ty Cổ phần Quý Giải thưởng VinFuture	Bên liên quan khác	Phải thu do chi hộ	41.765
Bên liên quan khác	Công ty con, Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu do chi hộ	19.901
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	280.211

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

**Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	57.972
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	342.833
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	901.690
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con (từ 14 tháng 2 năm 2025), trước đây công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	500.583
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu lãi cọc hợp tác kinh doanh	66.060
Bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn và BLQ khác	Phải thu khác	64.995
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u><u>2.758.484</u></u></b>

**Phải thu dài hạn khác**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu lãi vay	204
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu lãi vay	256
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn	Phải thu lãi vay	2.104
Bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn và BLQ khác	Đặt cọc ký quỹ khác	1.360
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u><u>3.924</u></u></b>

**Phải trả người bán**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Mua hàng hóa, dịch vụ	62.047
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	20.081
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	30.954
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự kiểm soát của công ty	Mua hàng hóa, dịch vụ	4.504.452
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	20.081
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Mua hàng hóa, dịch vụ	73.953
Bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn và BLQ khác	Mua hàng hóa, dịch vụ	11.259
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u><u>4.722.827</u></u></b>

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

***Người mua trả tiền ngắn hạn***

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Bán hàng hóa, dịch vụ	1.350
Bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn và BLQ khác	Bán hàng hóa, dịch vụ	114
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.464</b>

***Chi phí phải trả ngắn hạn***

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	Công ty con	Lãi vay phải trả	7.095
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa	Công ty con	Lãi vay phải trả	4.428
Công ty CP Vinsmart Future	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	32.147
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Mua hàng hóa, dịch vụ	30.126
Bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn và BLQ khác	Mua hàng hóa, dịch vụ	20.008
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>93.804</b>

***Phải trả ngắn hạn khác***

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con	Khác	18.123
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con (từ 14 tháng 2 năm 2025), trước đây công ty trong cùng tập đoàn	Khác	3.992
Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng tập đoàn	Nhận đặt cọc cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	844.791
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>866.906</b>

***Phải trả dài hạn khác***

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng tập đoàn	Nhận đặt cọc cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	303.821
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Nhận đặt cọc cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	286.144
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Nhận đặt cọc cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	224.853
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Nhận đặt cọc cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	194.100
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.008.918</b>

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

<b>Chi tiết các khoản vay ngắn hạn</b>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay (Triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (% năm)</i>
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	Công ty con	52.000	12%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa	Công ty con	37.000	12%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>89.000</b>	

<b>Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn</b>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư cho vay (Triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (% năm)</i>
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn	68.000	12%
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn	810.000	12%
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn	924.000	12%
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty trong cùng tập đoàn	1.600.000	12%
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	3.046.720	12%
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty con	3.543.000	12%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>9.991.720</b>	

<b>Chi tiết các khoản cho vay dài hạn</b>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư cho vay (Triệu VND)</i>	<i>Lãi suất (% năm)</i>
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng tập đoàn	300.000	12%
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn	27.000	12%
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	60.000	12%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>387.000</b>	



Nguyễn Thạc Mạnh  
 Người lập



Đỗ Mỹ Hương  
 Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo  
 Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam  
 Ngày 30 tháng 01 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
QUÝ IV NĂM 2025

**PHỤ LỤC - GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC**

(Theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020)

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.798.221	1.123.729	4.674.492	416%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	2.740.452	898.653	1.841.799	205%
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.057.769	225.076	2.832.693	1259%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	339.102	242.304	96.798	40%
22	Chi phí tài chính	2.432.534	455.429	1.977.105	434%
25	Chi phí bán hàng	33.736	176.471	(142.735)	-81%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	481.573	252.195	229.378	91%
31	Thu nhập khác	7.745	(46.789)	54.534	-117%
32	Chi phí khác	4.907	(22.204)	27.111	-122%
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(91.345)	(66.334)	(25.011)	38%
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	528.647	(356.188)	884.835	-248%

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

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý IV năm 2025 tăng 4.674 tỷ VND, trong đó: (i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí tăng 1.308 tỷ VND, (ii) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 3.366 tỷ VND.
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp Quý IV 2025 tăng 1.842 tỷ VND, trong đó: (i) Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí tăng 892 tỷ VND, (ii) Giá vốn chuyển nhượng bất động sản tăng 950 tỷ VND.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 97 tỷ VND do tăng thu nhập từ lãi tiền gửi và tiền cho vay.
- Chi phí hoạt động tài chính tăng 1.977 tỷ VND chủ yếu do tăng chi phí lãi vay.
- Chi phí bán hàng giảm 142 tỷ VND do giảm chi phí dịch vụ mua ngoài.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 229 tỷ do tăng các chi phí bằng tiền khác
- Thu nhập khác tăng 54 tỷ do tăng các khoản thu nhập thanh lý TSCĐ.
- Chi phí khác tăng 27 tỷ do tăng chi phí hành chính khác.
- Chi phí thuế TNDN hiện hành giảm do giảm lợi nhuận tính thuế trong kỳ.

