

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL**

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

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025**

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12 - 55



8

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL**

Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

---

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

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

**Ban Tổng Giám đốc**

Bà Ngô Thị Hương	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 26 tháng 12 năm 2025)
Ông Đặng Thanh Thủy	Tổng Giám đốc (từ nhiệm từ 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 Hương	Giám đốc tài chính

**Ban Kiểm soát**

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



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Võ Thị Phương Thảo**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 09 tháng 3 năm 2026

Số: 0570 /VN1A-HN-BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các cổ đông  
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát  
Công ty Cổ phần Vinpearl

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 09 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 55, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



A blue signature of Nguyễn Khương Duy.

**Phan Ngọc Anh**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số 1101-2023-001-1

**Nguyễn Khương Duy**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số 5063-2025-001-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 09 tháng 3 năm 2026  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>27.738.615</b>	<b>25.507.217</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>6</b>	<b>1.702.567</b>	<b>1.889.379</b>
1. Tiền	111		1.211.567	889.379
2. Các khoản tương đương tiền	112		491.000	1.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>7</b>	<b>1.975.541</b>	<b>1.561.352</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.406.325	1.406.325
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		569.216	155.027
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>17.937.314</b>	<b>15.601.105</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	894.181	992.291
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	4.049.356	1.246.065
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	39	10.699.826	12.464.401
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	2.333.288	945.756
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(39.337)	(47.408)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>5.491.448</b>	<b>5.851.593</b>
1. Hàng tồn kho	141		5.491.448	5.851.593
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>631.745</b>	<b>603.788</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	140.513	176.640
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		414.923	348.530
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	76.309	78.618

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

PH

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>59.107.306</b>	<b>50.975.924</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>13.319.608</b>	<b>5.148.499</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	9	9.646.099	-
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	39	3.047.000	4.879.275
3. Phải thu dài hạn khác	216	10	626.509	269.224
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>33.153.207</b>	<b>33.100.808</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	32.097.312	32.070.092
- Nguyên giá	222		47.285.004	44.481.428
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.187.692)	(12.411.336)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	15	263.801	287.417
- Nguyên giá	225		346.134	346.134
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(82.333)	(58.717)
3. Tài sản cố định vô hình	227	16	792.094	743.299
- Nguyên giá	228		1.198.345	1.092.752
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(406.251)	(349.453)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>17</b>	<b>542.319</b>	<b>579.546</b>
- Nguyên giá	231		779.898	787.583
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(237.579)	(208.037)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>18</b>	<b>4.917.752</b>	<b>5.029.426</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		4.917.752	5.029.426
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>7</b>	<b>1.877.467</b>	<b>1.365.834</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.877.467	1.365.834
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>5.296.953</b>	<b>5.751.811</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	790.861	694.319
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	19	120.546	134.940
3. Lợi thế thương mại	269	20	4.385.546	4.922.552
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>86.845.921</b>	<b>76.483.141</b>

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>50.248.105</b>	<b>44.999.176</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>24.927.696</b>	<b>30.403.183</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	21	2.478.660	3.202.092
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	22	11.293.066	13.573.064
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	547.236	2.186.006
4. Phải trả người lao động	314		6.529	1.693
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	1.988.287	2.647.691
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24	394.691	124.943
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	25	5.476.218	5.207.051
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26	2.709.625	3.459.311
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	27	32.127	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.257	1.332
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>25.320.409</b>	<b>14.595.993</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	24	498.531	478.251
2. Phải trả dài hạn khác	337	25	14.984.786	3.652.041
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26	8.882.713	9.414.227
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	19	942.996	1.051.474
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	27	11.383	-

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



Handwritten signature

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>36.597.816</b>	<b>31.483.965</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>28</b>	<b>36.597.816</b>	<b>31.483.965</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		17.933.004	17.232.122
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		17.933.004	17.232.122
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		15.686.884	11.389.128
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.177	2.177
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(1.199.952)	(213.406)
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		4.172.739	3.071.173
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		3.071.173	521.449
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		1.101.566	2.549.724
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.964	2.771
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440=300+400)	<b>440</b>		<b>86.845.921</b>	<b>76.483.141</b>

Nguyễn Thạc Mạnh  
Người lập biểu

Đỗ Mỹ Hương  
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 09 tháng 3 năm 2026

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	31	15.556.428		14.388.176	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		17.332		12.027	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	31	15.539.096		14.376.149	
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	32	10.144.756		11.513.069	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		5.394.340		2.863.080	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	1.961.131		4.264.321	
7. Chi phí tài chính	22	35	3.684.864		1.740.331	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.221.346		1.325.781	
8. Chi phí bán hàng	25	36	526.962		617.569	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	2.067.313		1.664.478	
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		1.076.332		3.105.023	
11. Thu nhập khác	31		94.434		47.862	
12. Chi phí khác	32		153.933		212.631	
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		(59.499)		(164.769)	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.016.833		2.940.254	
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	37	9.223		784.069	
16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	37	(94.084)		(393.849)	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		1.101.694		2.550.034	
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		1.101.566		2.549.724	
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		128		310	
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	38	618		1.512	



Nguyễn Thạc Mạnh  
Người lập biểu



Đỗ Mỹ Hương  
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 09 tháng 3 năm 2026

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>1.016.833</b>	<b>2.940.254</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	3.746.268	3.426.825
Các khoản dự phòng	03	35.439	(23.975)
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	243.620	151.702
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.985.381)	(3.965.564)
Chi phí lãi vay	06	1.221.346	1.325.781
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>4.278.125</b>	<b>3.855.023</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(11.182.049)	1.336.928
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	364.316	567.912
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	7.068.187	17.786.338
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(12.833)	(3.279)
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.097.401)	(1.018.441)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(818.237)	(115.527)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(1.399.892)</b>	<b>22.408.954</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.543.925)	(3.533.336)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	322.342	87.694
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(14.967.486)	(27.736.834)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	17.715.962	10.377.704
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.295.852)	(16.026.266)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	373.818
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	583.789	181.982
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(185.170)</b>	<b>(36.275.238)</b>

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025


Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	4.998.638	15.617.006
2. Tiền thu từ đi vay	33	5.628.150	14.803.388
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(9.230.064)	(16.719.357)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>1.396.724</b>	<b>13.701.037</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(188.338)</b>	<b>(165.247)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>1.889.379</b>	<b>2.056.552</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	1.526	(1.926)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>1.702.567</b>	<b>1.889.379</b>

Nguyễn Thạc Mạnh  
Người lập biểu

Đỗ Mỹ Hương  
Kế toán trưởng



  
Võ Thị Phương Thảo  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 09 tháng 3 năm 2026

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

### **1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

#### **Hình thức sở hữu vốn**

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết và giao dịch chính thức trên Sàn Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là VPL từ ngày 13 tháng 5 năm 2025.

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 9.876 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 9.628 người)

#### **Ngành nghề kinh doanh của Công ty**

Ngành nghề theo đăng ký kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày, khu sinh thái;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa: Đại lý bán vé máy bay;
- Kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống;
- Cung cấp dịch vụ vận tải hành khách đường bộ và đường thủy nội địa;
- Kinh doanh hoạt động vui chơi giải trí;
- Kinh doanh bán buôn và bán lẻ thực phẩm và các loại hình hàng hóa khác;
- Phát triển và kinh doanh bất động sản;
- Cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng;
- Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan; và các hoạt động kinh doanh khác.

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

#### **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 20 chi nhánh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 20 chi nhánh) như sau:

<b>STT</b>	<b>Chi nhánh</b>	<b>Địa chỉ</b>
1	Chi nhánh Nha Trang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nha Trang")	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
2	Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Đà Nẵng")	07 Trường Sa, Phường Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
3	Chi nhánh Quảng Nam - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Nam")	Đường Võ Chí Công, Xã Thăng An, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
4	Chi nhánh Quảng Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Ninh")	Đảo Rều, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam
5	Chi nhánh Hải Phòng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hải Phòng")	Đảo Vũ Yên, đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Hải An, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam
6	Chi nhánh Thanh Hóa - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Thanh Hóa")	Số 27 Trần Phú, Phường Điện Biên, Thành phố Thanh Hoá, Tỉnh Thanh Hoá, Việt Nam
7	Chi nhánh Cần Thơ - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Cần Thơ")	Số 209, đường 30/4, Phường Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam
8	Chi nhánh Nghệ An - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nghệ An")	Khối Quang Vinh, Đường Quang Trung, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam
9	Chi nhánh Hà Tĩnh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Tĩnh")	Thôn Hòa Bình, Xã Lộc Hà, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam
10	Chi nhánh Hà Nội - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Nội")	Số 07, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
11	Chi nhánh Kiên Giang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Kiên Giang")	Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam
12	Chi nhánh Quảng Bình - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Bình")	Đường Quách Xuân Kỳ, Phường Đồng Hới, Tỉnh Quảng Trị, Việt Nam
13	Chi nhánh Huế - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Huế")	50A Hùng Vương, Phường Thuận Hóa, Thành phố Huế, Việt Nam
14	Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh")	Tầng hầm B2 Và Tầng 47 Đến Tầng 63, Tầng 66 Đến Tầng 77, Tòa Nhà Landmark 81, Khu Đô Thị Vinhomes Central Park, 720A Đường Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
15	Chi nhánh Tây Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Tây Ninh")	Số 90 đường Lê Duẩn, khu phố 5, Phường Tân Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
16	Chi nhánh Lạng Sơn - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Lạng Sơn")	Tổ hợp TTTM, khách sạn và nhà phố Shop - House, phía Nam cầu Kỳ Lừa, Phường Lương Văn Tri, Tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam
17	Chi nhánh Hà Nam - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Nam")	Tổ hợp thương mại - dịch vụ tổng hợp Hà Nam, Phường Phú Lý, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam
18	Chi nhánh Tuyên Quang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Tuyên Quang")	Tổ 12, Phường Hà Giang 2, Tỉnh Tuyên Quang, Việt Nam
19	Chi nhánh Bắc Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Bắc Ninh")	Km 1+200, đường Trần Hưng Đạo, Phường Kinh Bắc, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
20	Chi nhánh Hưng Yên - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hưng Yên")	Khu đô thị sinh thái Dream City, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

0-C.T  
TY  
I  
ÁN  
TTE  
AM  
HÀ N

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).

Chi tiết thông tin của các công ty con của Công ty như sau:

STT	Tên công ty con	Ngày thành lập	Nơi thành lập và hoạt động	Năm nay		Năm trước		Hoạt động chính
				Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Ngày 20 tháng 11 năm 2018	Thành phố Hà Nội	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Dịch vụ du lịch, khách sạn
2	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Ngày 12 tháng 4 năm 2022	Tỉnh Khánh Hòa	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81 (i)	Ngày 22 tháng 02 năm 2022	Thành phố Hồ Chí Minh	84,99%	99,99%	99,99%	99,99%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Ngày 12 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thanh Hóa	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; khu du lịch sinh thái.
5	Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (ii)	Ngày 24 tháng 7 năm 2023	Tỉnh Nghệ An	99,99%	99,99%	0,00%	0,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/2025/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 22 tháng 9 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/2025/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 25 tháng 11 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Cửa Hội được thành lập dựa trên cơ sở tách từ Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội với tỷ lệ vốn góp của Công ty là 99,99%, tương đương vốn điều lệ là 1.137,4 tỷ VND sau đó sáp nhập Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang và chấm dứt tồn tại.

(ii) Trở thành công ty con của Công ty từ ngày 14 tháng 02 năm 2025 (xem Thuyết minh số 05).

Hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty là hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (trước đây là huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang) theo hợp đồng hợp tác đầu tư được ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới.



**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất**

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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.

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.

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.

**Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH NHƯNG CHƯA CÓ HIỆU LỰC**

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho các văn bản như sau:

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp (trừ các nội dung liên quan đến kế toán cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước);
- Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200;
- Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư 200; và
- Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn kế toán áp dụng cho đơn vị chủ đầu tư.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các báo cáo tài chính của Công ty cho các kỳ kế toán trong tương lai, bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

#### 4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất:

##### **Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

##### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con và hoạt động chịu sự kiểm soát của Công ty được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

##### **Hợp nhất kinh doanh**

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

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



8

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

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

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

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

**Lợi thế thương mại**

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

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

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, và các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**Các khoản đầu tư tài chính**

**Chứng khoán kinh doanh**

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

12  
CÔNG  
TY  
M  
L  
O  
P  
H

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 cho vay***

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

#### ***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

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

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

#### ***Nợ phải thu***

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

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

#### ***Hàng tồn kho***

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

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

00-  
CÔNG TY  
KH  
TOÁN  
KT  
NAM  
CHỈ

### **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 và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

	<b>Số năm</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 25
Phương tiện vận tải	03 - 25
Thiết bị văn phòng	03 - 10
Cây trồng và vật nuôi lâu năm	02 - 30
Tài sản cố định khác	02 - 30

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

### **Thuê tài sản**

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

### **Công ty là bên cho thuê**

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

**Công ty là bên đi thuê**

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

Tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty.

**Số năm**

Nhà cửa và vật kiến trúc	43
Máy móc và thiết bị	5

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

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

**Quyền sử dụng đất**

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

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

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

**Bất động sản đầu tư**

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

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

**Số năm**

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

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

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

### **Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản chi phí hoa hồng thẻ golf; chi phí liên quan đến thuê đất trả trước và các khoản 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 chi phí sửa chữa, giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng, chi phí hoa hồng, dịch vụ và chi phí khác. Các chi phí này được thanh toán trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

### **Các khoản dự phòng phải trả**

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

### **Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty từ đủ 12 tháng trở lên. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho người sử dụng lao động trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được người sử dụng lao động chi trả trợ cấp thôi việc. Mức trích cho mỗi năm làm việc bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### **Trái phiếu phát hành**

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

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

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

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

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

### **Doanh thu chưa thực hiện**

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

### **Ghi nhận doanh thu**

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

### **Doanh thu dịch vụ**

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

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

**Doanh thu bán hàng**

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

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

**Doanh thu bán bất động sản**

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

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

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 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 đồng thời thỏa mãn tất cả (4) điều kiện sau:

- (a) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- (b) 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;
- (c) Rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- (d) Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

**Doanh thu cho thuê bất động sản**

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

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

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.

**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.

**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.

**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 hoá kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

**Thuế**

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

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

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

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

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

25  
IG  
NH  
T  
OI  
CN  
HK

8

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.

**5. CÁC GIAO DỊCH MUA BÁN SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG NĂM CÓ ẢNH HƯỞNG TỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội**

Ngày 14 tháng 02 năm 2025, Công ty đã hoàn tất nhận chuyển nhượng 99,99% vốn cổ phần, tương đương 1.263,8 tỷ VND của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (công ty mẹ) với giá chuyển nhượng là 1.855 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội trở thành Công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội tại ngày mua được trình bày dưới đây:

Đơn vị tính: triệu VND

<b>Công ty Cổ phần Vinpearl</b>	
<b>Cửa Hội</b>	
(tại ngày 14 tháng 02 năm 2025)	
<b>Triệu VND</b>	
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	70.905
Các khoản phải thu ngắn hạn	166.969
Hàng tồn kho	4.171
Tài sản ngắn hạn khác	66.463
Các khoản phải thu dài hạn	2.774.000
Tài sản cố định	2.105.313
Tài sản dở dang dài hạn	71.011
Tài sản dài hạn khác	65.436
	<b>5.324.268</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ ngắn hạn	4.200.135
Nợ dài hạn	255.490
	<b>4.455.625</b>
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]</b>	<b>868.643</b>
Cổ đông không kiểm soát [b]	65
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu [c]	986.546
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán [d] = [a] - [b] + [c]</b>	<b>1.855.124</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	70.905
Tiền chi để mua công ty con	(1.855.124)
<b>Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua</b>	<b>(1.784.219)</b>

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Tiền mặt	13.742	10.187
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.191.641	874.674
Tiền đang chuyển	6.184	4.518
Các khoản tương đương tiền (i)	491.000	1.000.000
	<b>1.702.567</b>	<b>1.889.379</b>

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng với lãi suất 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4,75%/năm).

7. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm Triệu VND			Số đầu năm Triệu VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>a1. Chứng khoán kinh doanh</b>	<b>1.406.325</b>	-	<b>29.674.245</b>	<b>1.406.325</b>	-	<b>3.547.437</b>
Cổ phiếu	1.406.325	-	29.674.245	1.406.325	-	3.547.437
- Cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)	1.406.325	-	29.674.245	1.406.325	-	3.547.437

	Số cuối năm Triệu VND		Số đầu năm * Triệu VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>a2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ii)</b>	<b>569.216</b>	<b>569.216</b>	<b>155.027</b>	<b>155.027</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn	569.216	569.216	155.027	155.027

- (i) Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản chứng khoán kinh doanh là cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("VIC") trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày kết thúc năm tài chính và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã thế chấp một phần cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng của Công ty (chi tiết tại Thuyết minh số 26).

- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và thời hạn thu hồi còn lại dưới 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính với lãi suất từ 3,9%/năm đến 6,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: lãi suất từ 3,7%/năm đến 5,5%/năm). Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đến ngày đáo hạn xấp xỉ giá trị ghi sổ do tính chất ngắn hạn của các khoản đầu tư này.

**b. Đầu tư tài chính dài hạn**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý Triệu VND	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý Triệu VND
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>1.877.467</b>	-	<b>1.365.834</b>	-	-	-
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư	1.877.467	-	(*) 1.365.834	-	-	(*)
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)	644.492	-	(*) 644.492	-	-	(*)
- Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (số liệu trước sáp nhập thuộc Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa) (i)	892.975	-	(*) 381.342	-	-	(*)
- Công ty Cổ phần Vinhomes (i)	340.000	-	(*) 340.000	-	-	(*)

(i) Phản ánh khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký với Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần (“Công ty mẹ”, “Tập đoàn”), công ty trong cùng Tập đoàn và bên liên quan khác của Tập đoàn (“các đối tác”) để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng các công trình khách sạn tại các dự án do các đối tác là chủ đầu tư. Theo thỏa thuận hợp đồng, các đối tác cam kết chuyển nhượng toàn bộ công trình khách sạn cùng với quyền sử dụng đất gắn liền với công trình khách sạn cho Công ty khi đủ điều kiện chuyển giao.

(\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các hợp đồng hợp tác kinh doanh này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và không có định giá. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ khác	416.696	632.463
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	477.485	359.828
	<b>894.181</b>	<b>992.291</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Phải thu ngắn hạn các khách hàng bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	<b>309.670</b>	<b>289.215</b>

**9. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN**

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	2.853.901	-
Đối tác số 1	535.105	9.097
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Tuyên Quang	20.000	112.104
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng Vincons	-	602.970
Khác	640.350	521.894
	<b>4.049.356</b>	<b>1.246.065</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Trả trước ngắn hạn cho người bán là các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	<b>2.855.114</b>	<b>688.486</b>

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	9.646.099	-
	<b>9.646.099</b>	<b>-</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Trả trước dài hạn cho người bán là các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	<b>9.646.099</b>	<b>-</b>

**10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi đặt cọc và lãi cho vay	2.052.092	644.339
Phải thu về các khoản chi hộ	243.458	165.527
Khác	37.738	135.890
	<b>2.333.288</b>	<b>945.756</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	<b>2.090.655</b>	<b>728.735</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với một số đối tác doanh nghiệp	356.581	-
Phải thu về lãi cho vay	184.648	183.118
Tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng	75.919	75.919
Khác	9.361	10.187
	<b>626.509</b>	<b>269.224</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Phải thu dài hạn khác các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	<b>186.015</b>	<b>184.423</b>

**11. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	4.089.475	-	4.311.774	-
Bất động sản để bán đã hoàn thành xây dựng (i)	1.229.451	-	1.392.879	-
Nguyên liệu, vật liệu	160.150	-	137.614	-
Công cụ, dụng cụ	6.622	-	7.060	-
Thành phẩm	472	-	158	-
Hàng hoá	5.278	-	2.108	-
	<b>5.491.448</b>	<b>-</b>	<b>5.851.593</b>	<b>-</b>

- (i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và các chi phí chung được phân bổ khác như chi phí sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế và các chi phí liên quan khác để phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự và các hạng mục bất động sản khác để bán thuộc các dự án bất động sản của Công ty.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	56.212	41.057
Chi phí hoa hồng, dịch vụ	14.303	45.312
Chi phí sửa chữa và bảo trì	6.382	44.023
Các khoản khác	63.616	46.248
	<b>140.513</b>	<b>176.640</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	221.813	145.863
Chi phí thuê đất trả trước	189.613	198.407
Chi phí hoa hồng thẻ golf	173.637	172.921
Chi phí sửa chữa lớn	117.744	113.783
Các khoản khác	88.054	63.345
	<b>790.861</b>	<b>694.319</b>

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

	Tăng do nhận		Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
	Số đầu năm	chuyển nhượng công ty con			
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
<b>a. Các khoản phải thu</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	78.618	-	(32.039)	15.675	62.254
Thuế nhà đất, phí sử dụng và thuê đất	-	-	-	14.055	14.055
	<b>78.618</b>	<b>-</b>	<b>(32.039)</b>	<b>29.730</b>	<b>76.309</b>
<b>b. Các khoản phải trả</b>					
Thuế giá trị gia tăng	1.072.081	-	1.991.654	(2.856.282)	207.453
Thuế thu nhập doanh nghiệp	761.300	-	41.262	(802.562)	-
Thuế thu nhập cá nhân	59.554	339	444.334	(462.949)	41.278
Thuế nhà thầu nước ngoài	32.316	160	259.392	(242.324)	49.544
Thuế nhà đất, phí sử dụng và thuê đất	1.722	-	88.406	(90.036)	92
Các loại thuế khác		-	408.416	(418.580)	248.869
	259.033	-	3.233.464	(4.872.733)	547.236
	<b>2.186.006</b>	<b>499</b>	<b>3.233.464</b>	<b>(4.872.733)</b>	<b>547.236</b>

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>							
Số dư đầu năm	30.272.654	11.235.738	907.755	122.059	875.759	1.067.463	44.481.428
Tăng trong năm	519.849	112.466	24.788	4.954	10.597	16.357	689.011
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	411.598	195.250	4.106	1.629	-	10.262	622.845
Tăng do mua công ty con	1.290.753	800.071	1.647	166	-	12.676	2.105.313
Thanh lý, nhượng bán	(346.282)	(142.827)	(46.517)	(1.671)	(3.170)	(8.473)	(548.940)
Giảm khác	-	(64.653)	-	-	-	-	(64.653)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>32.148.572</b>	<b>12.136.045</b>	<b>891.779</b>	<b>127.137</b>	<b>883.186</b>	<b>1.098.285</b>	<b>47.285.004</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>							
Số dư đầu năm	5.848.491	4.838.108	496.370	70.878	695.522	461.967	12.411.336
Khấu hao trong năm	1.454.162	1.208.633	82.815	15.329	103.088	233.175	3.097.202
Thanh lý, nhượng bán	(141.733)	(85.759)	(26.149)	(1.386)	(1.571)	(4.707)	(261.305)
Giảm khác	-	(59.541)	-	-	-	-	(59.541)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.160.920</b>	<b>5.901.441</b>	<b>553.036</b>	<b>84.821</b>	<b>797.039</b>	<b>690.435</b>	<b>15.187.692</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>							
Tại ngày đầu năm	24.424.163	6.397.630	411.385	51.181	180.237	605.496	32.070.092
Tại ngày cuối năm	24.987.652	6.234.604	338.743	42.316	86.147	407.850	32.097.312

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.795 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.117 tỷ VND).

Công ty đã thế chấp một số tài sản để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng của Công ty (chi tiết tại Thuyết minh số 26), các công ty trong cùng Tập đoàn và bên liên quan khác. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 22.301 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 22.520 tỷ VND).

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Tổng Triệu VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	235.188	110.946	346.134
Số dư cuối năm	235.188	110.946	346.134
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	13.489	45.228	58.717
Khấu hao trong năm	5.364	18.252	23.616
Số dư cuối năm	18.853	63.480	82.333
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	221.699	65.718	287.417
Tại ngày cuối năm	216.335	47.466	263.801

Công ty thuê khách sạn tại tỉnh Quảng Bình theo hợp đồng thuê tài sản với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP. Khoản tiền thuê được thanh toán một lần cho toàn bộ thời gian thuê.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tài sản cố định thuê tài chính có giá trị còn lại là khoảng 264 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 287 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay hợp vốn của Công ty (chi tiết tại Thuyết minh số 26).

16. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất Triệu VND	Phần mềm máy tính Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng Triệu VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu năm	712.884	273.144	106.724	1.092.752
Tăng trong năm	29.207	5.314	420	34.941
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	3.007	67.752	70.759
Giảm trong năm	-	(107)	-	(107)
Số dư cuối năm	742.091	281.358	174.896	1.198.345
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm	100.774	231.024	17.655	349.453
Khấu hao trong năm	17.092	19.869	19.905	56.866
Giảm trong năm	-	(68)	-	(68)
Số dư cuối năm	117.866	250.825	37.560	406.251
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu năm	612.110	42.120	89.069	743.299
Tại ngày cuối năm	624.225	30.533	137.336	792.094

Nguyên giá tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 237 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 205 tỷ VND).

Công ty đã thế chấp một số tài sản là quyền sử dụng đất của Công ty để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (chi tiết tại Thuyết minh số 26), các công ty trong cùng Tập đoàn và bên liên quan khác. Giá trị còn lại của các tài sản này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 399 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 355 tỷ).

17. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	619.289	168.294	787.583
Giảm trong năm	(7.685)	-	(7.685)
Số dư cuối năm	611.604	168.294	779.898
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	172.628	35.409	208.037
Khấu hao trong năm	29.274	2.304	31.578
Giảm trong năm	(2.036)	-	(2.036)
Số dư cuối năm	199.866	37.713	237.579
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	446.661	132.885	579.546
Tại ngày cuối năm	411.738	130.581	542.319

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm các cấu phần trung tâm thương mại, nhà phố thương mại cho thuê, hạ tầng phố mua sắm và bất động sản cho thuê khác.

Công ty đã thế chấp một số bất động sản đầu tư để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn từ các ngân hàng của công ty trong cùng Tập đoàn. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 20,2 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 23,7 tỷ VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã sử dụng cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel và dự án Vinpearl Beach Front Condotel để hợp tác kinh doanh và đầu tư với Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail và Công ty Cổ phần Vincom Retail (“bên đối tác”), các công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP – Công ty mẹ của Công ty, và Công ty được phân chia một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư này.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cần được trình bày. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư.

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Số đầu năm	5.029.426	3.993.457
Tăng trong năm	510.919	2.716.276
Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con (Thuyết minh số 05)	71.011	783.323
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(622.845)	(2.447.679)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(70.759)	-
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh	-	(15.951)
Số cuối năm	4.917.752	5.029.426

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

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	1.096.440	974.124
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders	937.069	956.066
Dự án Vinpearl Làng Vân	927.053	492.380
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	711.030	711.030
Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý	293.326	1.130.514
Các dự án khác	952.834	765.312
	<b>4.917.752</b>	<b>5.029.426</b>

## 19. THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

### Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Thuế suất	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Chênh lệch tạm thời phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng bất động sản	20%	120.546	134.940
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		<b>120.546</b>	<b>134.940</b>

### Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Thuế suất	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con và hợp nhất kết quả hoạt động kinh doanh	20%	918.472	1.026.384
Chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất xây khách sạn và biệt thự dự án Vinpearl Đà Nẵng	20%	24.524	25.090
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		<b>942.996</b>	<b>1.051.474</b>

## 20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81 Triệu VND	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang Triệu VND	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu năm	1.259.624	3.381.081	729.352	5.370.057
Số dư cuối năm	1.259.624	3.381.081	729.352	5.370.057
<b>HAO MÒN</b>				
Số dư đầu năm	104.969	281.758	60.778	447.505
Phân bổ trong năm	125.962	338.108	72.936	537.006
Số dư cuối năm	230.931	619.866	133.714	984.511
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu năm	1.154.655	3.099.323	668.574	4.922.552
Tại ngày cuối năm	1.028.693	2.761.215	595.638	4.385.546

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>Triệu VND</u>	<u>Triệu VND</u>
	Giá trị/ Số có	Giá trị/ Số có
	khả năng trả nợ	khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (i)	550.689	1.133.335
Phải trả cho các đối tượng khác	1.927.971	2.068.757
	<b>2.478.660</b>	<b>3.202.092</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Phải trả ngắn hạn cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)</b>	<b>266.069</b>	<b>291.144</b>

- (i) 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 (trước đây là huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang) do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư cho giai đoạn trước thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An.

22. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>Triệu VND</u>	<u>Triệu VND</u>
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	10.774.165	13.077.643
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	482.125	458.862
Khác	36.776	36.559
	<b>11.293.066</b>	<b>13.573.064</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)</b>	<b>1.464</b>	<b>1.350</b>

Chi tiết các khoản người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>Triệu VND</u>	<u>Triệu VND</u>
Đối tác số 2 (i)	4.959.454	6.751.898
Đối tác số 3 (i)	1.698.493	2.261.680
Đối tác số 4 (i)	1.557.324	2.620.620
Đối tác số 5 (i)	1.104.395	-
Đối tác số 6 (i)	829.200	1.400.925
Đối tác số 7 (i)	604.833	-
Khác	20.466	42.520
	<b>10.774.165</b>	<b>13.077.643</b>

- (i) Phản ánh các khoản người mua trả tiền trước phát sinh từ hợp đồng mua bán diện tích thương mại và nhà ở của dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý.

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí hỗ trợ lãi suất	507.381	1.077.247
Chi phí xây dựng dự án trích trước	487.533	199.082
Chi phí tiền lương trích trước	354.463	310.590
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu trích trước	197.085	218.397
Chi phí trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	90.694	557.627
Chi phí phải trả khác	351.131	284.748
	<b>1.988.287</b>	<b>2.647.691</b>

Trong đó:

<b>Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	<b>59.786</b>	-
----------------------------------------------------------------------------------------	---------------	---

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu voucher nhận trước	216.152	42.611
Doanh thu thẻ golf nhận trước	49.942	40.276
Doanh thu chưa thực hiện khác	128.597	42.056
	<b>394.691</b>	<b>124.943</b>
<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 khác	3.912	730
	<b>498.531</b>	<b>478.251</b>

25. PHẢI TRẢ KHÁC

a. Ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (i)	1.944.994	782.759
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản (ii)	1.834.121	2.108.110
Phải trả một đối tác doanh nghiệp liên quan tới hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.529.476	2.221.543
Quỹ bảo trì phải trả cho Ban quản lý dự án	70.905	49.969
Các khoản phải trả, phải nộp khác	96.722	44.670
	<b>5.476.218</b>	<b>5.207.051</b>

Trong đó:

<b>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	<b>1.148.612</b>	<b>8.000</b>
-----------------------------------------------------------------------------------------	------------------	--------------

- (i) Phản ánh các khoản nhận đặt cọc từ một số đối tác doanh nghiệp để chuyển nhượng dự án xây dựng cơ bản dở dang.
- (ii) Phản ánh các khoản đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác để mua diện tích thương mại và nhà ở của dự án bất động sản.

**b. Dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u> Triệu VND	<u>Số đầu năm</u> Triệu VND
Nhận đặt cọc góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	12.500.000	-
Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (ii)	1.766.169	1.766.169
Nhận đặt cọc chuyển nhượng theo các hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh và thỏa thuận chuyển nhượng (iii)	715.416	1.882.250
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.201	3.622
	<b><u>14.984.786</u></b>	<b><u>3.652.041</u></b>

**Trong đó:**

**Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan** **705.097** **1.882.250**  
 (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)

- (i) Phản ánh các khoản đặt cọc từ một số đối tác doanh nghiệp để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh giữa Công ty và một số đối tác doanh nghiệp liên quan đến việc đầu tư, xây dựng và kinh doanh đối với cấu phần hợp tác tại dự án Làng Vân, Đà Nẵng.
- (ii) Phản ánh các khoản phải trả liên quan tới hợp đồng hợp tác đầu tư năm 2020 để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (trước đây là huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang) do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư.
- (iii) Phản ánh các khoản nhận đặt cọc từ các đối tác để đặt cọc cho hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh và theo các thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng một số dự án xây dựng cơ bản dở dang.

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

a. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm				Số cuối năm	
	Giá trị	Triệu VND	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Triệu VND	
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>3.311.311</b>	<b>3.311.311</b>	<b>5.694.560</b>	<b>(6.443.564)</b>	<b>(682)</b>	<b>2.561.625</b>	<b>2.561.625</b>	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	992.443	992.443	1.897.890	(1.954.260)	-	936.073	936.073	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	1.189.751	1.189.751	2.181.491	(2.567.319)	-	803.923	803.923	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	291.808	291.808	642.654	(646.153)	-	288.309	288.309	
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	-	-	186.536	(548)	-	185.988	185.988	
Ngân hàng Malaysian Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	318.949	318.949	426.375	(582.091)	(682)	162.551	162.551	
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	518.360	518.360	293.414	(693.193)	-	118.581	118.581	
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	-	-	66.200	-	-	66.200	66.200	
<b>Vay dài hạn tới hạn trả</b>	<b>148.000</b>	<b>148.000</b>	<b>148.000</b>	<b>(148.000)</b>	<b>-</b>	<b>148.000</b>	<b>148.000</b>	
<b>(được trình bày ở phần vay dài hạn)</b>								
	<b>3.459.311</b>	<b>3.459.311</b>	<b>5.842.560</b>	<b>(6.591.564)</b>	<b>(682)</b>	<b>2.709.625</b>	<b>2.709.625</b>	



Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

STT	Đối tượng	Số cuối năm		Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	
		Đơn vị nguyên tệ	Số dư VND tương đương				
				Triệu VND			
1	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	Triệu VND	936.073	936.073	- Trả nợ gốc khi đáo hạn; - Trả lãi hàng tháng.	11,75% đến 12,25%/năm	(ii), (iv)
2	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	Triệu VND	803.923	803.923	- Trả nợ gốc khi đáo hạn; - Trả lãi hàng tháng.	8% đến 9,3%/năm	(ii), (iv)
3	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Triệu VND	288.309	288.309	- Trả nợ gốc khi đáo hạn; - Trả lãi hàng tháng.	10% đến 14,3%/năm	(i), (ii), (iii), (iv)
4	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	Triệu VND	185.988	185.988	- Trả nợ gốc khi đáo hạn; - Trả lãi hàng tháng.	9%/năm	(ii)
5	Ngân hàng Malayan Banking Berhad	USD	1.185.145	31.260	- Trả nợ gốc khi đáo hạn; - Lãi trả khi đáo hạn.	7,1%/năm	(iii)
		Triệu VND	131.291	131.291		6,65% đến 7,15%/năm	
6	Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	Triệu VND	118.581	118.581	- Trả nợ gốc khi đáo hạn; - Trả lãi hàng tháng.	14%/năm	(i), (ii)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản như sau:

- (i) Một số tài sản được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và công ty trong cùng Tập đoàn;
- (ii) Một số cổ phiếu của Công ty, một công ty trong cùng Tập đoàn và một bên liên quan khác được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP;
- (iii) Các khoản vay được đảm bảo bằng cam kết bảo lãnh của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP;
- (iv) Một số cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP được nắm giữ bởi Công ty (Chi tiết tại Thuyết minh số 07) và các bên liên quan khác của Tập đoàn.

b. Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ
<b>Vay dài hạn</b>	<b>5.855.904</b>	<b>5.855.904</b>	<b>60.810</b>	<b>(214.200)</b>	<b>5.933.914</b>	<b>5.933.914</b>
Vay hợp vốn (i)	4.937.904	4.937.904	60.810	-	5.163.914	5.163.914
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (ii)	918.000	918.000	-	(148.000)	770.000	770.000
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart (iii)	-	-	-	(66.200)	-	-
<b>Trái phiếu phát hành (iv)</b>	<b>3.706.323</b>	<b>3.706.323</b>	<b>84.237</b>	<b>(780.158)</b>	<b>3.096.799</b>	<b>3.096.799</b>
	<b>9.562.227</b>	<b>9.562.227</b>	<b>145.047</b>	<b>(994.358)</b>	<b>9.030.713</b>	<b>9.030.713</b>

**Trong đó:**

- Số phải trả trong vòng 12 tháng	148.000	148.000
- Số phải trả trên 12 tháng	9.414.227	9.414.227

(i) Phản ánh khoản vay hợp vốn theo hợp đồng ngày 28 tháng 5 năm 2025 giữa Công ty với các bên bao gồm Ngân hàng Deutsche Bank AG - chi nhánh Singapore, Ngân hàng Maybank International - chi nhánh Labuan, Ngân hàng TNHH Taipei Fubon Commercial, Ngân hàng TNHH CTBC - chi nhánh Singapore, Ngân hàng TNHH Mizuho và Ngân hàng TNHH Cathay United với giá trị khoản vay là 200.000.000 USD. Khoản vay được sử dụng cho mục đích để phục vụ sản xuất kinh doanh, cấp vốn cho việc hoàn trả trái phiếu hiện hữu, thanh toán lãi cộng dồn và các chi phí liên quan đến việc hoàn trả trái phiếu. Lãi suất thả nổi với biên lãi suất là 2,75%/năm, lãi suất trong năm từ 6,59%/năm đến 7,27%/năm (năm 2024: 7,57% đến 8,08%/năm), thời hạn vay từ tháng 8 năm 2024 tới tháng 11 năm 2027. Khoản vay hợp vốn được đảm bảo bằng tài sản cố định là một số khách sạn, sân golf của Công ty (Thuyết minh số 14), Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (Thuyết minh số 15) và bảo lãnh của ngân hàng.

(ii) Khoản vay của một Công ty con của Công ty tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển ("BIDV") với lãi suất trong năm từ 9,3%/năm đến 9,7%/năm (năm 2024: 10,2%/năm). Tài sản bảo đảm là toàn bộ các công trình trên đất thuộc dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang (Thuyết minh số 14).

- (iii) Khoản vay không có tài sản đảm bảo của một công ty con với Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart theo các hợp đồng vay và phụ lục hợp đồng vay với lãi suất trong năm 2025 là 12%/năm.
- (iv) Phản ánh khoản trái phiếu kèm quyền chọn nhận cổ phiếu được tư vấn phát hành bởi The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Deutsche Bank AG - Chi nhánh Singapore và Daiwa Capital Markets Hong Kong Limited. Trái phiếu có mệnh giá 150.000.000 USD, chịu lãi suất cố định là 9,5%/năm và trả lãi định kỳ 6 tháng/lần, kỳ hạn 5 năm, không có tài sản đảm bảo và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty mẹ của Công ty. Các trái chủ có quyền chọn nhận trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP tại bất kỳ thời điểm nào bắt đầu từ ngày 30 tháng 9 năm 2024 đến thời điểm 10 ngày làm việc trước khi đáo hạn trái phiếu vào ngày 20 tháng 8 năm 2029. Các trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu vào ngày 20 tháng 8 năm 2027.

Trong năm, Công ty đã thực hiện thanh toán trước hạn với tổng mệnh giá là 29.600.000 USD và đã thanh toán toàn bộ bằng tiền cho trái chủ.

**27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	<u>Số cuối năm</u> <u>Triệu VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>Triệu VND</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Dự phòng bảo hành công trình	32.127	-
	<b>32.127</b>	-
<b>b. Dài hạn</b>		
Dự phòng bảo hành công trình	11.383	-
	<b>11.383</b>	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL  
 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
 NĂM 2024

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp	Thặng dư	Quỹ đầu tư	Quỹ khác của	Lợi nhuận sau thuế	Lợi ích cổ đông	Tổng cộng
	của chủ sở hữu	vốn cổ phần	phát triển	chủ sở hữu	chưa phân phối	không kiểm soát	
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu năm trước	15.041.382	(2.037.138)	2.177	(213.406)	521.449	2.359	13.316.823
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	2.549.724	310	2.550.034
Phát hành cổ phần phổ thông	2.190.740	13.426.266	-	-	-	-	15.617.006
Nhận chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	102	102
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>17.232.122</b>	<b>11.389.128</b>	<b>2.177</b>	<b>(213.406)</b>	<b>3.071.173</b>	<b>2.771</b>	<b>31.483.965</b>
Phát hành cổ phần phổ thông (i)	700.882	4.297.756	-	-	-	-	4.998.638
Nhận chuyển nhượng công ty con	-	-	-	(986.546)	-	65	(986.481)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	1.101.566	128	1.101.694
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>17.933.004</b>	<b>15.686.884</b>	<b>2.177</b>	<b>(1.199.952)</b>	<b>4.172.739</b>	<b>2.964</b>	<b>36.597.816</b>

(i) Tại ngày 14 tháng 11 năm 2024, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án chào bán cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư xác định của Công ty nhằm tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC và thông qua phương án sử dụng vốn nhằm bổ sung nguồn vốn đầu tư (góp vốn, mua cổ phần tại các công ty khác, đầu tư vào các dự án) và vốn lưu động của Công ty. Tại ngày 06 tháng 02 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc tăng vốn điều lệ theo kết quả chào bán thêm cổ phần theo Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐQT-VP JSC. Theo đó, tổng số cổ phần chào bán thành công là 70.088.173 cổ phần phổ thông và Công ty đã nhận được tiền góp vốn bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Công ty từ ngày 15 tháng 01 năm 2025 đến ngày 03 tháng 02 năm 2025 từ một số nhà đầu tư xác định với giá chào bán theo thỏa thuận. Ngày 06 tháng 02 năm 2025, Công ty đã hoàn thành các thủ tục tăng vốn và đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 72 tại ngày 10 tháng 02 năm 2025.

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.793.300.377	1.723.212.204
Cổ phiếu phổ thông	1.793.300.377	1.723.212.204

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

#### Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 74 ngày 07 tháng 01 năm 2026, vốn điều lệ của Công ty là 17.933.003.770.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn cổ phần đã góp			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Triệu VND	%	Triệu VND	%
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	15.334.534	85,51	14.735.210	85,51
Các cổ đông khác	2.598.470	14,49	2.496.912	14,49
	<b>17.933.004</b>	<b>100,00</b>	<b>17.232.122</b>	<b>100,00</b>

#### 29. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

##### Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
KRW	2.580.000	500.000
USD	2.506.150	1.445.509
JPY	238.000	33.000
EUR	13.295	27.652
HKD	3.000	-
AUD	1.300	450
CHF	200	-
SGD	30	20

##### Cam kết thuê hoạt động

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
<b>Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:</b>		
Trong vòng một năm	160.935	92.266
Trong vòng hai đến năm năm	614.044	342.018
Sau năm năm	5.755.817	3.812.545
	<b>6.530.796</b>	<b>4.246.829</b>

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

a. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Chi tiêu	Kinh doanh dịch vụ, khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh cho thuê và chuyển nhượng bất động sản	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
1. Tài sản bộ phận	44.022.373	18.683.706	62.706.079
2. Tài sản không phân bổ			24.139.842
<b>Tổng Tài sản</b>			<b>86.845.921</b>
3. Nợ phải trả bộ phận	8.162.220	28.102.307	36.264.527
4. Nợ phải trả không phân bổ			13.983.578
<b>Tổng Nợ phải trả</b>			<b>50.248.105</b>

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Chi tiêu	Kinh doanh dịch vụ, khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh cho thuê và chuyển nhượng bất động sản	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
1. Tài sản bộ phận	42.245.004	6.775.604	49.020.608
2. Tài sản không phân bổ			27.462.533
<b>Tổng Tài sản</b>			<b>76.483.141</b>
3. Nợ phải trả bộ phận	9.965.150	18.316.789	28.281.939
4. Nợ phải trả không phân bổ			16.717.237
<b>Tổng Nợ phải trả</b>			<b>44.999.176</b>

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Chi tiêu	Kinh doanh dịch vụ, khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh cho thuê và chuyển nhượng bất động sản	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.366.869	4.172.227	15.539.096
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>2.420.716</b>	<b>2.973.624</b>	<b>5.394.340</b>
Thu nhập thuần không phân bổ			(4.377.507)
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>			<b>1.016.833</b>
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>			<b>1.101.694</b>

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Chi tiêu	Kinh doanh dịch vụ, khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh cho thuê và chuyển nhượng bất động sản	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.485.980	5.890.169	14.376.149
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>940.091</b>	<b>1.922.989</b>	<b>2.863.080</b>
Thu nhập thuần không phân bổ			77.174
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>			<b>2.940.254</b>
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>			<b>2.550.034</b>

**b. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí và các hoạt động liên quan trên địa bàn khắp cả nước thông qua các công ty con và các chi nhánh của Công ty. Do đó, toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

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

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí	11.384.201	8.498.007
Doanh thu cho thuê và chuyển nhượng bất động sản	4.172.227	5.890.169
	<b>15.556.428</b>	<b>14.388.176</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Chiết khấu thương mại	17.332	12.027
	<b>17.332</b>	<b>12.027</b>
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>15.539.096</b>	<b>14.376.149</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Doanh thu với một số bên liên quan trọng yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)</b>	<b>752.814</b>	<b>991.751</b>

**32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp	8.946.153	7.545.889
Giá vốn cho thuê và chuyển nhượng bất động sản	1.198.603	3.967.180
	<b>10.144.756</b>	<b>11.513.069</b>

**33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.185.939	1.569.809
Chi phí nhân công	2.792.139	2.299.835
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	3.746.268	3.426.825
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.501.705	3.561.365
Chi phí khác bằng tiền	559.012	118.174
	<b>12.785.063</b>	<b>10.976.008</b>

**34. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền gửi và cho vay, lãi vốn góp	1.950.674	1.030.222
Lãi chênh lệch tỷ giá	9.864	11.069
Lãi từ việc chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh	-	3.221.560
Doanh thu tài chính khác	593	1.470
	<b>1.961.131</b>	<b>4.264.321</b>

**35. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí mua lại trái phiếu của trái chủ	1.858.342	-
Chi phí đi vay và phát hành trái phiếu	1.221.346	1.325.781
Lỗ chênh lệch tỷ giá	295.896	369.950
Chi phí tài chính khác	309.280	44.600
	<b>3.684.864</b>	<b>1.740.331</b>

**36. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP VÀ CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	614.159	552.489
Chi phí vật liệu quản lý	26.318	9.808
Chi phí khấu hao	137.713	119.453
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	537.006	447.505
Chi phí dịch vụ mua ngoài	619.426	430.655
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	132.691	104.568
	<b>2.067.313</b>	<b>1.664.478</b>
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	177.736	136.926
Chi phí hoa hồng	20.671	129.464
Chi phí dịch vụ mua ngoài	326.754	347.737
Chi phí bán hàng khác	1.801	3.442
	<b>526.962</b>	<b>617.569</b>

37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	9.223	782.653
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	1.416
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>9.223</b>	<b>784.069</b>
<b>Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(94.084)	(393.849)
<b>Tổng thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>(94.084)</b>	<b>(393.849)</b>

Công ty và công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% tính trên thu nhập tính thuế. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Cổ đông Công ty mẹ (triệu VND)</b>	<b>1.101.566</b>	<b>2.549.724</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	1.781.619.015	1.686.699.864
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>618</b>	<b>1.512</b>

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

	Năm nay Cổ phiếu	Năm trước Cổ phiếu
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành năm trước mang sang đầu năm nay	1.723.212.204	1.504.138.162
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phổ thông phát hành thêm trong năm (*)	58.406.811	182.561.702
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b>1.781.619.015</b>	<b>1.686.699.864</b>

(\*) Như đã trình bày tại Thuyết minh số 28, trong năm, Công ty phát hành thêm tổng cộng 70.088.173 cổ phiếu phổ thông. Do đó, số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong năm là 1.781.619.015 cổ phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL  
 KIỂM TOÁN VIÊN  
 V.H.

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

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

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			<b>309.670</b>	<b>289.215</b>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp dịch vụ	86.131	30.512
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	70.276	59.109
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp dịch vụ	32.084	28.947
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp dịch vụ	26.497	30.979
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	25.127	42.042
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	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	8.502	11.072
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và Thông minh GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu về cung cấp dịch vụ	6.690	3.714
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu về cung cấp dịch vụ	5.026	24.868
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	3.291	5.805
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	1.467	29.011
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	33.639	23.156
<b>Trả trước ngắn hạn cho người bán</b>			<b>2.855.114</b>	<b>688.486</b>
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	2.853.901	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	-	602.970
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	-	64.783
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước phí quản lý	-	17.589
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	1.213	3.144
<b>Trả trước dài hạn cho người bán</b>			<b>9.646.099</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	9.646.099	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>			<b>2.090.655</b>	<b>728.735</b>
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	901.010	318.438
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	622.728	89.086
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	352.050	131.704

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
			Triệu VND	Triệu VND
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (số liệu trước sáp nhập thuộc Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa)	Bên liên quan khác	Phải thu về lãi vốn hợp tác hợp đồng kinh doanh	66.060	42.398
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 Cổ phần Quý giải thưởng Vinfuture	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu khác	41.765	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn (đến ngày 13/02/2025) Công ty con (từ ngày 14/02/2025)	Phải thu chi hộ	-	144.268
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác, Đặt cọc ngắn hạn	1.728	2.841
<b>Phải thu dài hạn khác</b>			<b>186.015</b>	<b>184.423</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 Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	204	27.966
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	-	152.988
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn và chịu kiểm soát chung	Phải thu dài hạn khác	3.471	3.469
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (i)</b>			<b>10.699.826</b>	<b>12.464.401</b>
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.267.826	5.668.401
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.059.000	2.763.000
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 ngắn hạn	1.600.000	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay ngắn hạn	963.000	1.033.000
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay ngắn hạn	810.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn (đến ngày 13/02/2025) Công ty con ( từ ngày 14/02/2025)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	3.000.000

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
<b>Phải thu về cho vay dài hạn (i)</b>			<b>3.047.000</b>	<b>4.879.275</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 dài hạn	2.720.000	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay dài hạn	300.000	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay dài hạn	27.000	320.000
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay dài hạn	-	4.311.275
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn (đến ngày 13/02/2025) Công ty con (từ ngày 14/02/2025)	Phải thu về cho vay dài hạn	-	215.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay dài hạn	-	33.000
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>			<b>266.069</b>	<b>291.144</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	87.487
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	76.643	73.743
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	62.896	86.150
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	5.839	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	4.428	3.766
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	2.025	6.635
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	22.201
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn và chịu kiểm soát chung	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	14.218	11.162

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
			Triệu VND	Triệu VND
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>			<b>1.148.612</b>	<b>8.000</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	844.791	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	303.821	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả khác	-	8.000
<b>Phải trả dài hạn khác</b>			<b>705.097</b>	<b>1.882.250</b>
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	286.144	297.224
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	224.853	242.314
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả về nhận đặt cọc	194.100	194.100
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 Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	-	844.791
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>			<b>1.464</b>	<b>1.350</b>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Khách hàng ứng trước	1.350	1.350
Công ty Cổ phần Quỹ giải thưởng Vinfuture	Chịu sự kiểm soát chung	Khách hàng ứng trước	114	-
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>			<b>59.786</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Vinsmart Future (trước đây là Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin Và Hạ tầng Truyền dẫn Vinitis)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	32.147	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả lãi vay	14.724	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	12.915	-
<b>Vay ngắn hạn</b>			<b>66.200</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay ngắn hạn	66.200	-

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

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với một số bên liên quan:

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
<b>Tập đoàn Vingroup - Công ty CP</b>	Công ty mẹ		
Nhận tiền mua vốn góp		4.276.185	-
Thu hồi khoản cho vay		2.774.000	-
Nhận chuyển nhượng cổ phần		1.855.123	-
Mua tài sản		628.192	-
Phí quản lý		145.305	143.154
Lãi cho vay		138.973	-
Nhận tiền ứng trước mua voucher		134.680	-
Cung cấp dịch vụ		133.904	56.553
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		55.296	57.636
Mua hàng hóa và dịch vụ		14.365	16.986
Thanh lý tài sản cố định		-	321
<b>Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus</b>	Công ty trong cùng tập đoàn		
Thu hồi khoản cho vay		4.311.275	9.639.215
Mua hàng hóa và dịch vụ		74.788	22.838
Lãi cho vay		57.544	312.506
Cung cấp dịch vụ		6.004	3.708
Cho vay		-	13.950.490
Vay		-	349.667
Trả gốc vay		-	349.667
Chi phí lãi vay		-	2.843
<b>Công ty Cổ phần Vinhomes</b>	Công ty trong cùng tập đoàn		
Chuyển tiền ứng trước theo hợp đồng tổng thầu		12.500.000	-
Nhận tiền ứng trước mua voucher		169.400	-
Cung cấp dịch vụ		108.190	66.139
Mua hàng hóa và dịch vụ		50.148	70.428
Thanh lý tài sản cố định		55	-
<b>Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy</b>	Công ty trong cùng tập đoàn		
Thu hồi khoản cho vay		4.621.000	-
Cho vay		4.217.000	2.763.000
Lãi cho vay		535.747	89.086
Cung cấp dịch vụ		3.632	12.690
Mua hàng hóa và dịch vụ		38	45
<b>Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion</b>	Công ty trong cùng Tập đoàn		
Cho vay		2.720.000	-
Lãi cho vay		182.340	-
Cung cấp dịch vụ		2.600	-
<b>Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart</b>	Công ty trong cùng tập đoàn		
Thu hồi khoản cho vay		2.440.000	8.509.600
Cho vay		2.077.000	9.823.000
Lãi cho vay		191.404	158.368

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí lãi vay		7.966	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	372
<b>Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom</b>	Công ty trong cùng tập đoàn		
Thu hồi khoản cho vay		2.233.575	2.409.599
Cho vay		1.800.000	8.111.000
Lãi cho vay		668.844	335.413
Mua hàng hóa và dịch vụ		54.353	-
Cung cấp dịch vụ		15.991	10.274
Thanh lý tài sản cố định		2.066	-
<b>Công ty TNHH World Academy</b>	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cho vay		1.210.000	-
Thu hồi khoản cho vay		400.000	-
Lãi cho vay		57.972	-
Cung cấp dịch vụ		3.821	2.503
<b>Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics</b>	Công ty trong cùng Tập đoàn		
Cho vay		1.600.000	-
Lãi cho vay		47.342	-
Cung cấp dịch vụ		2.315	-
<b>Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast</b>	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		202.001	198.185
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	121
Chi phí lãi vay		-	2.071
Vay		-	300.000
Trả gốc vay		-	300.000
<b>Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast</b>	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		29.874	25.984
Mua hàng hóa và dịch vụ		2.317	2.727
<b>Công ty Cổ phần Vinschool</b>	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		12.057	11.812
Mua hàng hóa và dịch vụ		690	544
<b>Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec</b>	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		22.072	16.946
Mua hàng hóa và dịch vụ		18.077	24.481
<b>Công ty Cổ phần Vincom Retail</b>	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		24.240	30.742
Mua hàng hóa và dịch vụ		15.768	11.125
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		14.442	23.812

	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Năm nay</b> <b>Triệu VND</b>	<b>Năm trước</b> <b>Triệu VND</b>
<b>Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail</b>	Bên liên quan khác		
Chi phí chia sẻ doanh thu hợp đồng hợp tác kinh doanh		194.740	65.205
Mua hàng hóa và dịch vụ		52.086	116.471
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		26.319	-
Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		23.662	20.783
Cung cấp dịch vụ		15.894	11.944
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		10.498	26.991
Chi phí khác		-	55.913
Thu nhập khác		-	1.935
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam</b>	Chịu sự kiểm soát chung		
Cung cấp dịch vụ		108.011	99.404
Mua hàng hóa và dịch vụ		31	22
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố xanh</b>	Công ty trong cùng tập đoàn		
Thanh lý tài sản cố định		290.590	-
Nhận tiền ứng trước mua voucher		175.300	-
Cung cấp dịch vụ		37.427	2.718
Mua hàng hóa và dịch vụ		1.165	-
<b>Công ty Cổ phần VinSOC</b>	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		17.087	20.463
Cung cấp dịch vụ		831	1.141
<b>Quý Thiện Tâm</b>	Bên liên quan khác		
Mua hàng hóa và dịch vụ		42.581	128
Cung cấp dịch vụ		9.849	5.110
<b>Công ty Cổ phần Vinsmart Future (trước đây là Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin Và Hạ tầng Truyền dẫn Vinitis)</b>	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		73.765	24.119
Cung cấp dịch vụ		6126	873
<b>Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và Thông minh GSM</b>	Chịu sự kiểm soát chung		
Cung cấp dịch vụ		26.305	15.160
Mua hàng hóa và dịch vụ		4.544	4.970
Thu nhập khác		-	180
<b>Công ty Cổ phần Quý Giải thưởng VinFuture</b>	Chịu sự kiểm soát chung		
Cung cấp dịch vụ		8.394	6.569

12500  
 NG T  
 NHH  
 1 TO  
 OIT  
 T NA  
 PHỐ

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm nay</u> <u>Triệu VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>Triệu VND</u>
<b>Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons</b>	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		78.841	28.702
Cung cấp dịch vụ		205	1.780

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm nay</u> <u>Triệu VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>Triệu VND</u>
<b>Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội</b>	Công ty trong cùng Tập đoàn (đến ngày 13/02/2025) Công ty con (từ ngày 14/2/2025)		
Thu chi hộ xây dựng cơ bản		-	484.020
Cung cấp dịch vụ		-	39.760
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	4.295
Thu nhập khác		-	157
Cho vay		-	3.000.780
Thu hồi khoản cho vay		-	780
Lãi cho vay		-	107.168

Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc, thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát được hưởng trong năm như sau:

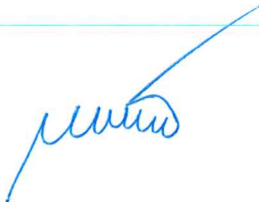
	<u>Chức danh</u>	<u>Năm nay</u> <u>Triệu VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>Triệu VND</u>
<b>Hội đồng Quản trị</b>		<b>9.196</b>	<b>3.068</b>
Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch	-	-
Các thành viên quản lý khác		9.196	3.068
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>		<b>8.399</b>	<b>19.432</b>
Bà Ngô Thị Hương	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26 tháng 12 năm 2025)	331	-
Ông Jurgen Peter Dorr	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2024)	-	13.270
Các thành viên quản lý khác		8.068	6.162
<b>Ban Kiểm soát</b>		<b>2.570</b>	<b>3.395</b>
Bà Nguyễn Thị Như Hoa	Trưởng Ban Kiểm soát (từ ngày 12 tháng 11 năm 2024)	561	-
Các thành viên khác		2.009	3.395
		<b>20.165</b>	<b>25.895</b>

40. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Trong tháng 01 và tháng 02 năm 2026, Công ty đã nhận được yêu cầu hoán đổi trái phiếu từ trái chủ với tổng mệnh giá 97.800.000 USD. Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thực hiện thanh toán trước hạn với tổng mệnh giá là 12.600.000 USD gốc trái phiếu và đã thanh toán bằng tiền cho trái chủ với số tiền quy đổi là 2.111.267 triệu VND.



Nguyễn Thạc Mạnh  
Người lập biểu



Đỗ Mỹ Hương  
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 09 tháng 3 năm 2026

