Deloitte.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	12 - 51

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 riêng 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 Hường	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 riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng 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. 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 riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
MSDN: 4200456848

Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 09 tháng 3 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam
Tầng 12, Tòa nhà Diamond Park Plaza
16 Láng Hạ, Phường Giảng Võ
Thành phố Hà Nội
Việt Nam
Điện thoại: +84 24 710 50000
www.deloitte.com/vn

Số: 0569 /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 riêng 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 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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.

Deloitte là tên gọi dùng để chỉ Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), hoặc mạng lưới các hãng thành viên trên toàn cầu, và các đơn vị liên quan của các hãng thành viên (gọi chung là "Tổ chức Deloitte"). DTTL (hay còn gọi là "Deloitte Toàn cầu") và mỗi hãng thành viên cũng như các đơn vị liên quan là các pháp nhân riêng biệt và độc lập về mặt pháp lý, không chịu trách nhiệm hoặc bị ràng buộc lẫn nhau đối với các bên thứ ba. DTTL và mỗi hãng thành viên cũng như các đơn vị liên quan chỉ chịu trách nhiệm cho các hành vi và thiếu sót của riêng mình, không chịu trách nhiệm cho hành vi hoặc thiếu sót của các bên còn lại. DTTL không cung cấp dịch vụ cho khách hàng. Vui lòng truy cập www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.

Deloitte.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

M.S.D.N: 0100112500 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**26.318.599**	**25.495.418**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**677.853**	**1.778.290**
1.	Tiền	111		677.853	778.290
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	1.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**6**	**1.570.732**	**1.558.112**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		1.406.325	1.406.325
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		164.407	151.787
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**18.154.639**	**15.962.655**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	940.482	786.336
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	3.891.307	1.133.536
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	36	9.991.720	12.539.800
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	3.337.863	1.507.008
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(6.733)	(4.025)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**10**	**5.448.804**	**5.711.545**
1.	Hàng tồn kho	141		5.448.804	5.711.545
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**466.571**	**484.816**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	97.825	75.724
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		293.166	363.242
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	75.580	45.850

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**62.743.955**	**48.885.341**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**10.471.939**	**848.046**
1.	Trả trước cho người bán dài hạn	212	8	9.646.099	-
2.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	36	387.000	607.000
3.	Phải thu dài hạn khác	216	9	438.840	241.046
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**15.015.658**	**15.260.697**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	14.406.100	14.626.015
	- Nguyên giá	*222*		*24.390.788*	*23.508.242*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(9.984.688)*	*(8.882.227)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	277.840	305.496
	- Nguyên giá	*225*		*339.375*	*339.375*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(61.535)*	*(33.879)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	15	331.718	329.186
	- Nguyên giá	*228*		*662.809*	*627.104*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(331.091)*	*(297.918)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**16**	**519.206**	**548.983**
	- Nguyên giá	*231*		*752.571*	*752.571*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(233.365)*	*(203.588)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**3.979.665**	**4.252.524**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	3.979.665	4.252.524
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**6**	**32.127.013**	**27.376.663**
1.	Đầu tư vào công ty con	251		20.552.864	16.112.460
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.811.499	11.264.203
3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(237.350)	-
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**630.474**	**598.428**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	510.098	463.488
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		120.376	134.940
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**89.062.554**	**74.380.759**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**49.783.198**	**41.313.890**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**26.710.682**	**28.936.121**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	6.306.689	5.583.839
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	11.125.607	13.424.400
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	502.312	1.197.108
4.	Phải trả người lao động	314		5.223	223
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	1.459.429	1.711.891
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	540.545	449.797
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	22	4.182.244	3.261.026
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	2.584.424	3.306.501
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	23	2.978	-
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.231	1.336
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**23.072.516**	**12.377.769**
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	521.029	725.698
2.	Phải trả dài hạn khác	337	22	14.280.367	2.955.844
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	8.260.713	8.696.227
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	23	10.407	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**39.279.356**	**33.066.869**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**25**	**39.279.356**	**33.066.869**
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		18.804.069	14.506.313
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		2.177	2.177
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.540.106	1.326.257
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*1.326.257*	*143.723*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*1.213.849*	*1.182.534*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**89.062.554**	**74.380.759**

Nguyễn Thạc Mạnh	**Đỗ Mỹ Hương**	**Võ Thị Phương Thảo**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 09 tháng 3 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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**	**27**	**12.349.936**	**6.095.338**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		3.159	3.519
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**	**27**	**12.346.777**	**6.091.819**
4.	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	28	7.160.971	5.256.683
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**5.185.806**	**835.136**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	1.609.542	700.103
7.	Chi phí tài chính	22	31	3.858.217	1.636.341
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*1.160.826*	*1.223.050*
8.	Chi phí bán hàng	25	32	476.920	495.218
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	1.269.460	(228.966)
10.	**Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))**	**30**		**1.190.751**	**(367.354)**
11.	Thu nhập khác	31	33	51.003	1.699.615
12.	Chi phí khác	32	34	27.905	139.689
13.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**23.098**	**1.559.926**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**1.213.849**	**1.192.572**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	35	(14.564)	143.246
16.	Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	35	14.564	(133.208)
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**1.213.849**	**1.182.534**

Nguyễn Thạc Mạnh	**Đỗ Mỹ Hương**	**Võ Thị Phương Thảo**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 09 tháng 3 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***1.213.849***	***1.192.572***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.342.042	1.371.996
	Các khoản dự phòng	03	253.443	(1.224.757)
	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	244.186	155.178
	(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(1.623.242)	(2.293.907)
	Chi phí lãi vay	06	1.160.826	1.223.050
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***2.591.104***	***424.132***
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(11.421.736)	1.760.553
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	267.853	(2.656.734)
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	10.661.736	19.207.516
	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(68.711)	37.529
	Tiền lãi vay đã trả	14	(1.036.611)	(1.066.378)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(119.305)	(35.329)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***874.330***	***17.671.289***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.436.667)	(2.644.569)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	58.049	85.302
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(7.464.452)	(15.636.585)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	10.219.912	2.469.780
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(5.540.420)	(15.816.078)
6.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	552.720	372.607
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	48.315	71.585
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(3.562.543)***	***(31.097.958)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (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
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
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	5.665.360	14.390.576
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(9.077.254)	(16.682.357)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***1.586.744***	***13.325.225***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**(1.101.469)**	**(101.444)**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**1.778.290**	**1.878.394**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	1.032	1.340
	Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	**70**	**677.853**	**1.778.290**

Nguyễn Thạc Mạnh	Đỗ Mỹ Hương	Võ Thị Phương Thảo
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 09 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 7.438 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 7.360 người).

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

Ngành nghề theo đăng ký kinh doanh của Công ty 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 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 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 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 (31 tháng 12 năm 2024: 20 chi nhánh), cụ thể như sau:

STT	Chi nhánh	Địa chỉ
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 Bỉnh 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 Phủ 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

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:

				Số cuối năm		Số đầu năm		
STT	Tên công ty con	Ngày thành lập	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
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) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tỷ lệ quyền biểu quyết mà Công ty nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81 là 99,99%, bao gồm tỷ lệ quyền biểu quyết gián tiếp mà Công ty nắm giữ thông qua Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang (Công ty con mà Công ty sở hữu 99,99% vốn cổ phần) là 14,99%.

(ii) Trở thành công ty con của Công ty từ ngày 14 tháng 02 năm 2025 (Chi tiết tại Thuyết minh số 6).

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 riêng

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng về tình hình tài chính, kết quả hoạt động cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

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

Công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con và hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty trong một báo cáo khác. Người đọc cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để có thể hiểu rõ hơn về tình hình tài chính của toàn Công ty.

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 riêng:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 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 và trình bày báo cáo tài chính riêng 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.

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, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn (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.

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 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 trên cơ sở dự thu.

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công ty con

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

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 nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ 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.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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 hữu hình 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:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	03 - 50
Máy móc và 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 - 20

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.

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 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 lô đất từ 30 đến 48 năm. Đối với các quyền sử dụng đất không xác định 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 02 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 sửa chữa; chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng; phí cam kết rút vốn khoản vay; chi phí thuê đất trả trước; tiền trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý; chi phí bảo hiểm và các chi phí trả trước khác.

Chi phí hoa hồng thẻ golf bao gồm các loại chi phí hoa hồng trả cho các nhà cung cấp dịch vụ môi giới bán thẻ golf. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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, phí cam kết rút vốn khoản vay; tiền trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý, chi phí bảo hiểm và chi phí khác. Các chi phí này được thanh toán trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, 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 sử dụng phương pháp đường thẳng. Theo đó, 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 hoạt động kinh doanh trong kỳ 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 kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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 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.

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 tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của hợp đồng hợp tác đầu tư trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là chiết khấu thương mại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa dịch vụ đã tiêu thụ trong năm báo cáo nhưng đến năm 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 riêng.

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 năm tài chính 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 nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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 chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm 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 và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. 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 năm 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 và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Tiền mặt	12.693	9.688
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	663.960	766.722
Tiền đang chuyển	1.200	1.880
Các khoản tương đương tiền	-	1.000.000
	677.853	**1.778.290**

6. CÁC KHOẢN 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
a1. Chứng khoán kinh doanh	**1.406.325**	**-**	**29.674.245**	**1.406.325**	**-**	**3.547.437**
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
a2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ii)	***164.407***	***164.407***	***151.787***	***151.787***
- Tiền gửi có kỳ hạn	*164.407*	*164.407*	*151.787*	*151.787*

(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 24).

(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		
			Triệu VND			Triệu VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con và các đơn vị khác	**32.364.363**	**(237.350)**		**27.376.663**	-	
b1. Đầu tư vào công ty con	***20.552.864***	***(237.350)***		***16.112.460***	-	
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang (ii)	13.126.941	-	(*)	10.319.329	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	3.132.034	-	(*)	3.684.754	-	(*)
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (i) (ii)	2.185.512	(121.933)	(*)	-		(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	1.610.653	(115.417)	(*)	1.610.653	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	497.724	-	(*)	497.724	-	(*)
b2. Đầu tư vào đơn vị khác	***11.811.499***	-		***11.264.203***	-	
Góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với các công ty:	11.811.499	-		11.264.203	-	
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (iii)	*10.274.031*	-	*(*)*	*10.238.369*	-	*(*)*
- 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) (iv)	*892.976*	-	*(*)*	*381.342*	-	*(*)*
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (iv)	*644.492*	-	*(*)*	*644.492*	-	*(*)*

(i) Trên cơ sở Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 14 tháng 11 năm 2024 thông qua chủ trương về nhận chuyển nhượng 160.546.580 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu 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 ("Vingroup") (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.

(ii) 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.

(iii) Phản ánh khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư được ký với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc vào ngày 01 tháng 01 năm 2020 để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (trước đây là huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang) theo hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới. Trong thời gian của hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty có quyền chọn mua một phần hoặc toàn bộ dự án thuộc phạm vi hợp tác. Công ty có quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh này.

(iv) Phản ánh khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty mẹ", "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 khoản đầu tư vào công ty con và các khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Tình hình hoạt động của các công ty con trong năm như sau:

	Năm nay		Năm trước	
	Giai đoạn	Kết quả kinh doanh	Giai đoạn	Kết quả kinh doanh
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	2025	Có lãi	2024	Có lãi
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	2025	Có lãi	Từ 01/3/2024 tới 31/12/2024	Có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	2025	Có lãi	Từ 01/3/2024 tới 31/12/2024	Có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	2025	Lỗ	Từ 01/3/2024 tới 31/12/2024	Lỗ
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Từ 15/02/2025 tới 31/12/2025	Lỗ	2024	Không là Công ty con

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ khác	628.695	578.712
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	311.787	207.624
	940.482	**786.336**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn các khách hàng bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	**398.717**	**306.625**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
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	482.301	409.365
	3.891.307	**1.133.536**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	**2.854.957**	**688.233**
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Vinhomes	9.646.099	-
	9.646.099	**-**
Trong đó:		
Trả trước dài hạn cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	**9.646.099**	**-**

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi đặt cọc và lãi cho vay	2.196.691	483.603
Phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với một đối tác doanh nghiệp	639.818	744.401
Phải thu về các khoản chi hộ	456.966	233.537
Khác	44.388	45.467
	3.337.863	**1.507.008**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	**2.670.645**	**747.002**
b. Dài hạn		
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với một số đối tác doanh nghiệp	356.581	-
Tạm ứng giải phóng mặt bằng	75.919	75.919
Phải thu về lãi cho vay	2.565	161.652
Khác	3.775	3.475
	438.840	**241.046**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	**3.924**	**162.943**

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Triệu VND		Triệu VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	4.131.330	-	4.207.790	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	1.190.625	-	1.392.879	-
Nguyên liệu, vật liệu	117.654	-	102.955	-
Công cụ, dụng cụ	5.924	-	6.030	-
Hàng hóa	2.958	-	1.780	-
Thành phẩm	313	-	111	-
	5.448.804	**-**	**5.711.545**	**-**

(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.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	41.058	29.885
Chi phí cam kết rút vốn vay	12.803	3.636
Chi phí bảo hiểm	7.043	10.168
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	36.921	32.035
	97.825	**75.724**
b. Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	169.888	127.450
Chi phí hoa hồng thẻ golf	135.644	138.750
Chi phí thuê trả trước	92.034	100.264
Chi phí sửa chữa	56.514	68.607
Trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý	16.917	19.248
Chi phí trả trước dài hạn khác	39.101	14.169
	510.098	**463.488**

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	45.850	-	15.675	61.525
Thuế nhà đất, phí sử dụng và thuê đất	-	-	14.055	14.055
	45.850	**-**	**29.730**	**75.580**
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	750.082	465.506	(1.040.219)	175.369
Thuế thu nhập doanh nghiệp	118.194	(14.564)	(103.630)	-
Thuế thu nhập cá nhân	41.194	161.139	(178.034)	24.299
Thuế nhà thầu nước ngoài	30.682	249.635	(225.670)	54.647
Thuế nhà đất, phí sử dụng và thuê đất	1.722	57.074	(58.586)	210
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước khác	255.234	327.349	(334.796)	247.787
	1.197.108	**1.246.139**	**(1.940.935)**	**502.312**

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	Tài sản cố định khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ							
Số dư đầu năm	**16.005.008**	**5.654.577**	**771.287**	**95.098**	**382.236**	**600.036**	**23.508.242**
Tăng trong năm	522.996	109.072	15.625	5.557	11.254	5.273	669.777
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	386.909	12.698	1.677	1.622	-	966	403.872
Thanh lý, nhượng bán	(7.995)	(82.862)	(28.500)	(1.197)	(1.676)	(4.220)	(126.450)
Giảm khác	-	(64.653)	-	-	-	-	(64.653)
Số dư cuối năm	**16.906.918**	**5.628.832**	**760.089**	**101.080**	**391.814**	**602.055**	**24.390.788**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư đầu năm	**4.125.581**	**3.509.895**	**447.536**	**88.269**	**319.975**	**390.971**	**8.882.227**
Khấu hao trong năm	680.462	443.034	58.598	4.446	24.772	40.056	1.251.368
Thanh lý, nhượng bán	(2.332)	(64.407)	(17.889)	(989)	(250)	(3.499)	(89.366)
Giảm khác	-	(59.541)	-	-	-	-	(59.541)
Số dư cuối năm	**4.803.711**	**3.828.981**	**488.245**	**91.726**	**344.497**	**427.528**	**9.984.688**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày đầu năm	**11.879.427**	**2.144.682**	**323.751**	**6.829**	**62.261**	**209.065**	**14.626.015**
Tại ngày cuối năm	**12.103.207**	**1.799.851**	**271.844**	**9.354**	**47.317**	**174.527**	**14.406.100**

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 2.297 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.717 tỷ VND).

Công ty đã thế chấp một số tài sản là các khách sạn, sân golf và khu vui chơi, giải trí của Công ty để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (chi tiết tại Thuyết minh số 24), 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 8.139 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.836 tỷ VND).

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**230.595**	**108.780**	**339.375**
Số dư cuối năm	**230.595**	**108.780**	**339.375**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**6.639**	**27.240**	**33.879**
Khấu hao trong năm	5.419	22.237	27.656
Số dư cuối năm	**12.058**	**49.477**	**61.535**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**223.956**	**81.540**	**305.496**
Tại ngày cuối năm	**218.537**	**59.303**	**277.840**

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 278 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 305 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 24).

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	**326.276**	**275.028**	**25.800**	**627.104**
Tăng trong năm	29.208	6.006	598	35.812
Thanh lý, nhượng bán	-	(107)	-	(107)
Số dư cuối năm	**355.484**	**280.927**	**26.398**	**662.809**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	**49.336**	**236.708**	**11.874**	**297.918**
Khấu hao trong năm	8.712	19.249	5.280	33.241
Thanh lý, nhượng bán	-	(68)	-	(68)
Số dư cuối năm	**58.048**	**255.889**	**17.154**	**331.091**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	**276.940**	**38.320**	**13.926**	**329.186**
Tại ngày cuối năm	**297.436**	**25.038**	**9.244**	**331.718**

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 233 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 204 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 24), các công ty trong cùng Tập đoàn và một bên liên quan khác. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 70 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 175 tỷ VND).

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và vật kiến trúc Triệu VND	Quyền sử dụng đất Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**584.277**	**168.294**	**752.571**
Số dư cuối năm	**584.277**	**168.294**	**752.571**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**168.179**	**35.409**	**203.588**
Khấu hao trong năm	27.473	2.304	29.777
Số dư cuối năm	**195.652**	**37.713**	**233.365**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**416.098**	**132.885**	**548.983**
Tại ngày cuối năm	**388.625**	**130.581**	**519.206**

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.

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.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	1.096.440	974.124
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	951.816	944.476
	3.979.665	**4.252.524**

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm Triệu VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Số đầu năm Triệu VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	4.537.559	3.883.726
Khác	1.769.130	1.700.113
	6.306.689	**5.583.839**
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)	**4.718.865**	**4.113.560**

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản	10.753.699	13.035.123
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ khác liên quan	335.197	353.174
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khác	36.711	36.103
	11.125.607	**13.424.400**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 36)	**1.350**	**1.350**

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

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Đối tác số 2 (i)	4.959.454	6.753.114
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	1.399.709
Đối tác số 7 (i)	604.833	-
	10.753.699	**13.035.123**

(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.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Thu nhập cam kết phải trả từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ	389.694	841.432
Chi phí tiền lương trích trước	286.980	271.860
Chi phí xây dựng dự án trích trước	273.085	198.435
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu trích trước	192.510	213.342
Chi phí phải trả khác	317.160	186.822
	1.459.429	**1.711.891**
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	**63.678**	**13.325**

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	219.647	358.351
Doanh thu voucher nhận trước	216.152	42.611
Doanh thu thẻ golf nhận trước	82.423	33.416
Khác	22.323	15.419
	540.545	**449.797**
b. Dài hạn		
Doanh thu thẻ golf nhận trước	328.114	310.764
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	117.770	337.417
Doanh thu cho thuê nhận trước	71.854	75.035
Khác	3.291	2.482
	521.029	**725.698**

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan tới các dự án bất động sản (i)	2.030.285	2.288.005
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (ii)	1.931.371	782.759
Quỹ bảo trì phải trả cho các căn hộ đã bàn giao	161.107	138.459
Khác	59.481	51.803
	4.182.244	**3.261.026**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	**1.170.728**	**29.323**

(i) 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.

(ii) 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.

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
b. Dài hạn		
Nhận đặt cọc góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	13.540.952	1.040.952
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và thỏa thuận chuyển nhượng dự án (ii)	739.415	1.914.892
	14.280.367	**2.955.844**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	**705.097**	**1.882.250**

(i) Phản ánh các khoản đặt cọc từ một số đối tác doanh nghiệp để đảm bảo cho nghĩa vụ thực hiện 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 và dịch vụ quản lý, cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản biệt thự và căn hộ khách sạn của Công ty tại Nha Trang và Đà Nẵng.

(ii) 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.

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành công trình	2.978	-
	2.978	**-**
b. Dài hạn		
Dự phòng bảo hành công trình	10.407	-
	10.407	**-**

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm			Số cuối năm	
	Triệu VND				Triệu VND	Triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn							
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 Malayan Banking Berhad	318.949	318.949	426.375	(582.091)	(683)	162.550	162.550
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	513.550	513.550	293.414	(688.383)	-	118.581	118.581
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	-	-	52.000	-	-	52.000	52.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	-	-	37.000	-	-	37.000	37.000
	3.306.501	**3.306.501**	**5.717.360**	**(6.438.754)**	**(683)**	**2.584.424**	**2.584.424**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

STT	Đối tượng	Số cuối năm					
		Đơn vị nguyên tệ	Số dư nguyên tệ	VND tương đương	Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
				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), (iv)
5	Ngân hàng Malayan Banking Berhad	USD	1.185.145	31.259	- 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)
7	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Triệu VND	52.000	52.000	- Trả nợ gốc và lãi khi đáo hạn khoản vay.	12%/năm	Khoản vay không có tài sản đảm bảo
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Triệu VND	37.000	37.000	- Trả nợ gốc và lãi khi đáo hạn khoản vay.	12%/năm	Khoản vay không có tài sản đảm bảo

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, công ty con của Công ty 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 cam kết bảo lãnh bởi 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 6) và các bên liên quan khác của Tập đoàn.

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Chi tiết số dư các khoản vay dài hạn và trái phiếu phát hành như sau:

	Số đầu năm		Trong năm			Số cuối năm	
	Triệu VND				Triệu VND		Triệu VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	**4.989.904**	**4.989.904**	**60.810**	**(52.000)**	**165.200**	**5.163.914**	**5.163.914**
Vay hợp vốn (i)	*4.937.904*	*4.937.904*	*60.810*	*-*	*165.200*	*5.163.914*	*5.163.914*
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	*52.000*	*52.000*	*-*	*(52.000)*	*-*	*-*	*-*
Trái phiếu phát hành (ii)	**3.706.323**	**3.706.323**	**84.237**	**(780.158)**	**86.397**	**3.096.799**	**3.096.799**
	8.696.227	**8.696.227**	**145.047**	**(832.158)**	**251.597**	**8.260.713**	**8.260.713**
Trong đó:							
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	-	-				-	-
- Số phải trả sau 12 tháng	8.696.227	8.696.227				8.260.713	8.260.713

(i) Phản ánh khoản vay hợp vốn theo hợp đồng ngày 28 tháng 5 năm 2024 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 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 2025 là 6,59%/năm đến 7,27%/năm (năm 2024: 7,57%/năm 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 (Chi tiết tại Thuyết minh số 13), Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (Chi tiết tại Thuyết minh số 14) và công ty con; và bảo lãnh của ngân hàng.

(ii) 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 trái phiếu với tổng mệnh giá là 29.600.000 USD và đã thanh toán toàn bộ bằng tiền cho trái chủ.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu năm trước	**15.041.382**	**1.080.047**	**2.177**	**143.723**	**16.267.329**
Phát hành cổ phiếu phổ thông	2.190.740	13.426.266	-	-	15.617.006
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.182.534	1.182.534
Số dư đầu năm nay	**17.232.122**	**14.506.313**	**2.177**	**1.326.257**	**33.066.869**
Phát hành cổ phiếu phổ thông (i)	700.882	4.297.756	-	-	4.998.638
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.213.849	1.213.849
Số dư cuối năm nay	**17.933.004**	**18.804.069**	**2.177**	**2.540.106**	**39.279.356**

(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 Cổ phiếu	Số đầu năm 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
	17.933.004	**100,00**	**17.232.122**	**100,00**

26. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
KRW	2.580.000	1.530.000
USD	1.973.251	817.533
JPY	238.000	83.000
EUR	13.095	27.752
HKD	3.000	-
AUD	1.300	1.450
CHF	200	-
SGD	-	20

Cam kết thuê hoạt động

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Trong vòng một năm	116.352	92.215
Trong vòng hai đến năm năm	435.714	339.178
Sau năm năm	3.940.146	3.149.503
	4.492.212	**3.580.896**

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

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí	8.405.988	6.034.942
Doanh thu cho thuê và chuyển nhượng bất động sản	3.943.948	60.396
	12.349.936	**6.095.338**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	3.159	3.519
	3.159	**3.519**
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**12.346.777**	**6.091.819**
Trong đó:		
Doanh thu với một số bên liên quan trọng yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	**1.121.949**	**942.655**

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	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	6.121.104	5.244.470
Giá vốn cho thuê và chuyển nhượng bất động sản	1.039.867	12.213
	7.160.971	**5.256.683**

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.566.694	1.070.647
Chi phí nhân công	1.923.757	1.730.150
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	1.342.042	1.371.996
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.802.747	2.430.646
Trích lập/(Hoàn nhập) chi phí dự phòng	16.093	(1.224.757)
Chi phí khác bằng tiền	1.045.145	381.713
	8.696.478	**5.760.395**

30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Lãi tiền gửi và cho vay, lãi vốn góp	1.602.316	675.198
Lãi chênh lệch tỷ giá	7.161	4.683
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	20.027
Doanh thu hoạt động tài chính khác	65	195
	1.609.542	**700.103**

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí mua lại trái phiếu của trái chủ	1.858.342	-
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	1.160.826	1.223.050
Lỗ chênh lệch tỷ giá	294.659	368.725
Trích lập dự phòng đầu tư	237.350	-
Chi phí tài chính khác	307.040	44.566
	3.858.217	**1.636.341**

32. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP VÀ CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	516.811	482.718
Chi phí khấu hao TSCĐ	81.179	74.580
Chi phí dịch vụ mua ngoài	523.436	430.143
Trích lập/(Hoàn nhập) chi phí dự phòng	3.284	(1.224.757)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	144.750	8.350
	1.269.460	**(228.966)**
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	183.616	149.009
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.654	13.339
Chi phí dịch vụ mua ngoài	291.650	332.870
	476.920	**495.218**

33. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	20.926	-
Thu nhập từ chuyển giao quyền kiểm soát Cấu phần hợp tác kinh doanh	-	1.656.191
Các khoản khác	30.077	43.424
	51.003	**1.699.615**

34. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí phạt thuế và phạt hợp đồng	23.989	74.039
Lỗ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	57.509
Các khoản khác	3.916	8.141
	27.905	**139.689**

35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	(14.564)	141.830
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
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**(14.564)**	**143.246**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay Triệu VND			Năm trước Triệu VND		
	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động SXKD thông thường	Tổng cộng	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động SXKD thông thường	Tổng cộng
Lợi nhuận trước thuế	**2.891.208**	**(1.677.359)**	**1.213.849**	**43.109**	**1.149.463**	**1.192.572**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	**250**	**139.966**	**140.216**	**-**	**(2.850.094)**	**(2.850.094)**
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-	-	-	*(3.011.193)*	(3.011.193)
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	*250*	*139.966*	*140.216*	-	*161.099*	161.099
Thu nhập chịu thuế sau điều chỉnh	**2.891.458**	**(1.537.393)**	**1.354.065**	**43.109**	**(1.700.631)**	**(1.657.522)**
Chuyển lỗ (i)			(1.354.065)	-	-	-
Thu nhập tính thuế			**-**	**43.109**	**(1.700.631)**	**(1.657.522)**
Thuế suất			20%	20%	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (1)			**-**	***8.622***	**-**	***8.622***
(Thu nhập)/ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh thuế suất 1% (2)	***(14.564)***	**-**	***(14.564)***	***133.208***	**-**	***133.208***
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (3) = (1)+(2)	**(14.564)**	**-**	**(14.564)**	**141.830**	**-**	**141.830**

(i) Theo Nghị định 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 áp dụng cho kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025, doanh nghiệp có nhiều hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ tính thuế thì thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất, kinh doanh là tổng thu nhập của tất cả các hoạt động sản xuất, kinh doanh. Trường hợp doanh nghiệp có hoạt động sản xuất, kinh doanh bị lỗ thì được bù trừ số lỗ vào thu nhập chịu thuế của các hoạt động sản xuất, kinh doanh có thu nhập do doanh nghiệp tự lựa chọn.

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	(133.208)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	14.564	-
Tổng chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**14.564**	**(133.208)**

Công ty 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.

Các khoản lỗ tính mang sang trong vòng năm năm liền kề kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ tính thuế. Các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Năm phát sinh	Năm hết hạn	Lỗ tính thuế (triệu VND)	Số lỗ đã chuyển đến ngày 31/12/2025 (triệu VND)	Số lỗ tính thuế chưa sử dụng tại ngày 31/12/2025 (triệu VND)
2024	2029	1.700.631	1.354.065	346.566

36. 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:

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
			Triệu VND	Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			**398.717**	**306.625**
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	93.392	16.274
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	86.124	29.561
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	62.108	58.929
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	31.864	28.812
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	26.486	30.416
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	24.383	40.746
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	10.882	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	5.026	24.868
Các bên liên quan khác	Công ty con, Công ty trong cùng tập đoàn và chịu sự kiểm soát chung	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	58.452	77.019
Trả trước ngắn hạn cho người bán			**2.854.957**	**688.233**
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
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	1.056	20.480
Trả trước dài hạn cho người bán			**9.646.099**	**-**
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	9.646.099	-
Phải thu ngắn hạn khác			**2.670.645**	**747.002**
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	901.690	96.985
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn (trước ngày 14 tháng 2 năm 2025)	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	500.583	105.111

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
			Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 14 tháng 2 năm 2025) Công ty con	Phải thu chi hộ	321.171	173.202
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	342.833	127.167
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo Vinacademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	280.211	89.086
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn (trước ngày 14 tháng 2 năm 2025) Công ty con (từ ngày 14 tháng 2 năm 2025)	Phải thu chi hộ	73.659	39.157
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 lãi từ vốn hợp tác hợp đồng kinh doanh	66.060	42.398
Các bên liên quan khác	Công ty con, Công ty trong cùng Tập đoàn và chịu sự kiểm soát chung	Phải thu ngắn hạn khác	184.438	73.896
Phải thu dài hạn khác			**3.924**	**162.943**
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu lãi cho vay dài hạn	256	133.685
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay dài hạn	204	27.966
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn và chịu sự kiểm soát chung	Phải thu dài hạn khác	3.464	1.292
Phải thu về cho vay ngắn hạn (i)			**9.991.720**	**12.539.800**
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn (trước ngày 14 tháng 2 năm 2025) Công ty con (từ ngày 14 tháng 2 năm 2025)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.543.000	3.000.000
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.046.720	5.651.000
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	924.000	994.000
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay ngắn hạn	810.000	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo Vinacademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay ngắn hạn	68.000	2.763.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	131.800
Phải thu về cho vay dài hạn (i)			**387.000**	**607.000**
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo Vinacademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay dài hạn	300.000	-

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
			Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu về cho vay dài hạn	60.000	287.000
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
Phải trả người bán ngắn hạn			**4.718.865**	**4.113.560**
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự kiểm soát của công ty	Phải trả người bán ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	4.504.452	3.883.726
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	73.953	73.712
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	62.047	85.320
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	30.692	39.384
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty con	Phải trả người bán ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	20.081	9.900
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty con	Phải trả người bán ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	4.687	6.006
Các bên liên quan khác	Công ty con, Công ty trong cùng Tập đoàn, chịu sự kiểm soát chung và bên liên quan khác	Phải trả người bán ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	22.953	15.512
Phải trả ngắn hạn khác			**1.170.728**	**29.323**
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc ngắn hạn	844.791	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặc cọc ngắn hạn	303.821	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả ngắn hạn khác	-	8.000
Các bên liên quan khác	Công ty con, Công ty trong cùng Tập đoàn và chịu sự kiểm soát chung	Phải trả ngắn hạn khác	22.116	21.323
Phải trả dài hạn khác			**705.097**	**1.882.250**
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc dài hạn	286.144	297.224
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc dài hạn	224.853	242.314

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
			Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả về nhận đặt cọc dài hạn	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 dài hạn	-	303.821
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc dài hạn	-	844.791
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			**1.350**	**1.350**
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Người mua trả tiền trước	1.350	1.350
Chi phí phải trả ngắn hạn			**63.678**	**13.325**
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 ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	32.147	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty con	Phải trả lãi vay	7.095	855
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty con	Phải trả ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	4.479	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Công ty con	Phải trả lãi vay	4.428	365
Các bên liên quan khác	Công ty con, Công ty trong cùng Tập đoàn và chịu sự kiểm soát chung	Phải trả ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp và lãi vay	15.529	12.105
Vay ngắn hạn			**89.000**	**-**
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty con	Vay ngắn hạn	52.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa	Công ty con	Vay ngắn hạn	37.000	-
Vay dài hạn			**-**	**52.000**
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty con	Vay dài hạn	-	52.000

(i) Phản ánh các khoản cho vay các bên liên quan, không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc là 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
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ		
Chuyển tiền mua cổ phần		4.276.185	
Nhận chuyển nhượng cổ phần		1.855.123	-
Mua tài sản		628.192	-
Phí quản lý		145.305	143.154
Nhận tiền ứng trước mua voucher		134.680	-
Cung cấp dịch vụ		118.050	43.708
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		55.296	57.636
Mua hàng hóa và dịch vụ		13.819	11.392
Thu nhập khác		-	321
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự kiểm soát của công ty		
Chi phí cố định từ hoạt động hợp tác đầu tư		780.355	834.006
Bù lỗ từ hoạt động hợp tác đầu tư		689.838	348.374
Mua hàng hóa và dịch vụ		123.002	-
Tăng vốn góp theo hợp đồng hợp tác đầu tư		35.662	-
Cung cấp dịch vụ		32.420	36.115
Nhận hoàn trả vốn góp theo hợp đồng hợp tác đầu tư		-	88.034
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty con		
Thu hồi khoản cho vay		4.055.000	2.685.310
Cho vay		1.223.720	8.623.310
Góp vốn bằng tiền		1.138.000	-
Thu nhập lãi cho vay		672.976	244.104
Cung cấp dịch vụ		376.942	383.629
Mua hàng hóa và dịch vụ		183.140	168.797
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn (trước ngày 14 tháng 2 năm 2025) Công ty con (từ ngày 14 tháng 2 năm 2025)		
Góp vốn bằng tiền		2.000.000	-
Cho vay		603.000	3.000.780
Thu nhập từ lãi cho vay		395.472	105.156
Thu hồi khoản cho vay		60.000	780
Cung cấp dịch vụ		43.630	36.876
Mua hàng hóa và dịch vụ		2.249	985
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty con		
Thu hồi khoản cho vay		131.800	417.700
Cung cấp dịch vụ		64.477	35.270
Thu nhập từ lãi cho vay		2.958	22.857
Mua hàng hóa và dịch vụ		820	26.721
Cho vay		-	549.500
Vay		-	3.099.500
Hoàn trả khoản vay		-	3.099.500
Chi phí lãi vay		-	12.105

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Công ty con		
Vay		37.000	37.000
Cung cấp dịch vụ		14.953	11.378
Chi phí lãi vay		4.428	365
Mua hàng hóa và dịch vụ		100	421
Hoàn trả khoản vay		-	37.000
Cho vay		-	1.000
Thu hồi khoản cho vay		-	1.000
Thu nhập từ lãi cho vay		-	55
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty con		
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		28.641	24.840
Chi phí lãi vay		6.240	855
Vay		-	52.000
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn		
Thu hồi khoản cho vay		2.440.000	8.509.000
Cho vay		2.077.000	9.823.000
Lãi cho vay		187.904	155.133
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng tập đoàn		
Thu hồi khoản cho vay		2.695.000	-
Cho vay		300.000	2.763.000
Thu nhập lãi cho vay		193.230	89.086
Cung cấp dịch vụ		3.617	12.659
Mua hàng hóa và dịch vụ		38	45
Công ty TNHH World Academy	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	2.488
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Vinrobotics	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cho vay		1.600.000	-
Lãi cho vay		47.342	-
Cung cấp dịch vụ		2.315	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn		
Ứng trước người bán theo hợp đồng tổng thầu		12.500.000	-
Nhận tiền ứng trước mua voucher		169.400	-
Cung cấp dịch vụ		104.849	65.404
Mua hàng hóa và dịch vụ		27.332	39.212
Thanh lý tài sản		55	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		183.869	170.474

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	121
Chi phí lãi vay		-	2.071
Vay		-	300.000
Hoàn trả khoản vay		-	300.000
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác		
Chi phí chia sẻ doanh thu hợp tác kinh doanh		194.740	65.205
Mua hàng hóa và dịch vụ		49.980	116.191
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		26.319	-
Cung cấp dịch vụ		12.965	11.835
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		10.498	26.991
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung		
Cung cấp dịch vụ		107.996	99.404
Mua hàng hóa và dịch vụ		31	22
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng tập đoàn		
Nhận tiền ứng trước mua voucher		175.300	-
Thanh lý tài sản		44.834	-
Cung cấp dịch vụ		37.391	2.718
Mua hàng hóa và dịch vụ		973	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		52.531	8.505
Cung cấp dịch vụ		4.156	3.706
Cho vay		-	2.393.490
Thu hồi khoản cho vay		-	2.393.490
Vay		-	349.667
Hoàn trả khoản vay		-	349.667
Thu nhập lãi vay		-	37.242
Chi phí lãi vay		-	2.843

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát

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

	Chức danh	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Hội đồng Quản trị		**9.196**	**3.068**
Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch	-	-
Các thành viên quản lý khác		9.196	3.068
Ban Tổng Giám đốc		**8.399**	**19.432**
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
Ban Kiểm soát		**2.570**	**3.395**
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
		20.165	**25.895**

37. 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 riêng 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	**Đỗ Mỹ Hương**	**Võ Thị Phương Thảo**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 09 tháng 3 năm 2026