CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ I NĂM 2026

Công ty Cổ phần Vinpearl

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 47
Phụ lục:	
Cơ cấu tổ chức tại ngày 31 tháng 3 năm 2026	48
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	49 - 50

Công ty Cổ phần Vinpearl

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch
Ông Đặng Thanh Thủy	Thành viên
Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh	Thành viên
Bà Ngô Thị Hương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/4/2026)
Bà Lê Thúy Anh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/4/2026)
Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Ngô Thị Hương	Tổng Giám đốc
Bà Võ Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Nga	Giám đốc
Bà Vũ Thị Kim Hường	Giám đốc tài chính

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Công ty Cổ phần Vinpearl

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:
Phê duyệt, ngày 28 tháng 04 năm 2026

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL MSDN: 4200456848

Võ Thị Phương Thảo

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
DN: C=VN, S=Khánh Hòa, O=CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:4200456848
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.04.28 15:31:50+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 11.0.1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**27.869.864**	**27.738.615**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	*4*	***1.363.191***	***1.463.026***
111	1. Tiền		665.191	972.026
112	2. Các khoản tương đương tiền		698.000	491.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***12.841.700***	***14.656.469***
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	722.676	1.406.325
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5.2	12.119.024	13.250.144
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***5.814.641***	***5.256.386***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	979.495	894.181
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	4.568.807	4.049.356
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7.1	305.691	352.186
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(39.352)	(39.337)
140	***IV. Hàng tồn kho***	*8*	***7.267.813***	***5.491.448***
141	1. Hàng tồn kho		7.267.813	5.491.448
160	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***582.519***	***871.286***
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	9	102.512	140.513
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		299.736	414.923
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		60.057	76.309
165	4. Tài sản ngắn hạn khác		120.214	239.541

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**63.143.636**	**59.107.306**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***10.490.173***	***10.087.960***
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	9.646.099	9.646.099
215	2. Phải thu dài hạn khác	7.2	844.074	441.861
220	***II. Tài sản cố định***		***31.827.922***	***33.153.207***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	30.790.184	32.097.312
222	Nguyên giá		46.137.068	47.285.004
223	Giá trị hao mòn luỹ kế		(15.346.884)	(15.187.692)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		258.027	263.801
225	Nguyên giá		346.134	346.134
226	Giá trị hao mòn luỹ kế		(88.107)	(82.333)
227	3. Tài sản cố định vô hình	11	779.711	792.094
228	Nguyên giá		1.195.145	1.198.345
229	Giá trị hao mòn luỹ kế		(415.434)	(406.251)
240	***III. Bất động sản đầu tư***	***12***	***534.641***	***542.319***
241	1. Nguyên giá		779.898	779.898
242	2. Giá trị hao mòn luỹ kế		(245.257)	(237.579)
250	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***6.742.282***	***4.917.752***
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	6.742.282	4.917.752
260	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***8.386.585***	***5.109.115***
263	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.1	1.967.467	1.877.467
265	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	14.2	6.419.118	3.231.648
270	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***5.162.033***	***5.296.953***
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	9	789.775	790.861
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		120.963	120.546
279	3. Lợi thế thương mại	15	4.251.295	4.385.546
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**91.013.500**	**86.845.921**

BẢO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**52.907.574**	**50.248.105**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***25.272.492***	***28.024.495***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	2.244.058	2.478.660
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	11.138.080	11.293.066
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	659.916	547.236
315	4. Phải trả người lao động		155.255	6.529
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.577.378	1.988.287
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	20	349.765	394.691
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	21.1	5.624.914	5.476.218
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22.1	3.489.742	5.806.424
322	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		32.127	32.127
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.257	1.257
330	***II. Nợ dài hạn***		***27.635.082***	***22.223.610***
337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	20	492.600	498.531
338	2. Phải trả dài hạn khác	21.2	20.472.467	14.984.786
339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22.2	5.740.717	5.785.914
342	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		917.915	942.996
343	5. Dự phòng phải trả dài hạn		11.383	11.383

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**38.105.926**	**36.597.816**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***23***	***38.105.926***	***36.597.816***
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		17.933.004	*17.933.004*
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*17.933.004*	*17.933.004*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		15.686.884	15.686.884
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.177	2.177
419	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(1.199.952)	(1.199.952)
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		5.680.822	4.172.739
420a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*4.172.739*	*3.071.173*
420b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*1.508.083*	*1.101.566*
429	6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		2.991	2.964
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**91.013.500**	**86.845.921**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thạc Mạnh	Đỗ Mỹ Hương	Võ Thị Phương Thảo

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý I năm 2026*	*Quý I năm 2025 (Trình bày lại)*	*Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025 (Trình bày lại)*
1	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	24.1	**3.501.120**	**2.973.152**	**3.501.120**	**2.973.152**
2	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	24.1	**16.017**	**2.506**	**16.017**	**2.506**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	24.1	**3.485.103**	**2.970.646**	**3.485.103**	**2.970.646**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	25	**2.318.253**	**2.120.880**	**2.318.253**	**2.120.880**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.166.850**	**849.766**	**1.166.850**	**849.766**
22	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	24.2	**1.974.798**	**514.555**	**1.974.798**	**514.555**
23	**7. Chi phí tài chính**	26	**2.308.295**	**429.204**	**2.308.295**	**429.204**
24	*- Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu*		*382.300*	*292.265*	*382.300*	*292.265*
25	**8. Chi phí bán hàng**	27	**146.419**	**255.703**	**146.419**	**255.703**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	28	**595.775**	**451.068**	**595.775**	**451.068**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**91.159**	**228.346**	**91.159**	**228.346**
31	**11. Thu nhập khác**	29	**1.750.631**	**57.306**	**1.750.631**	**57.306**
32	**12. Chi phí khác**	29	**22.700**	**118.240**	**22.700**	**118.240**
40	**13. Lãi/(lỗ) khác**	29	**1.727.931**	**(60.934)**	**1.727.931**	**(60.934)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.819.090**	**167.412**	**1.819.090**	**167.412**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	30	**336.480**	**103.625**	**336.480**	**103.625**
52	**16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	30	**(25.500)**	**(26.599)**	**(25.500)**	**(26.599)**
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**1.508.110**	**90.386**	**1.508.110**	**90.386**
	Trong đó:					
61	*- Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ*	*23*	*1.508.083*	*90.334*	*1.508.083*	*90.334*
62	*- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát*	*23*	*27*	*52*	*27*	*52*

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý I năm 2026*	*Quý I năm 2025 (Trình bày lại)*	*Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025 (Trình bày lại)*
70	**18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**				**841**	**51**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thạc Mạnh	Đỗ Mỹ Hương	Võ Thị Phương Thảo

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	**Lợi nhuận trước thuế**		**1.819.090**	**167.412**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
2	Khấu hao, hao mòn và lãi từ giao dịch mua rẻ		889.492	922.668
3	Thay đổi các khoản dự phòng		15	122.076
4	Lỗ/(Lãi) chênh lệch tỷ giá		(34.683)	74.890
5	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính		(2.161.226)	(308.255)
6	Chi phí đi vay		382.300	292.265
8	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**894.988**	**1.271.056**
9	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		(499.280)	36.082
10	(Tăng)/Giảm hàng tồn kho		(1.776.364)	180.224
11	Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		2.414.784	(3.121.863)
12	Tăng chi phí trả trước		39.088	(43.396)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		683.649	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(285.830)	(383.002)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(21.809)	(116.157)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.449.226**	**(2.177.056)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(2.046.423)	(740.643)
22	Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.338.070	30.773
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(9.000.787)	(5.806.264)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		6.503.033	5.582.275
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(90.000)	(1.853.787)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		912.267	209.663
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(1.383.840)**	**(2.577.983)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026*	*Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	4.998.638
33	Tiền thu từ đi vay		2.045.813	1.450.021
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(2.212.825)	(2.437.837)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**(167.012)**	**4.010.822**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(101.626)**	**(744.217)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**1.463.026**	**1.889.379**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		1.791	(3.479)
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	4	**1.363.191**	**1.141.683**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thạc Mạnh	Đỗ Mỹ Hương	Võ Thị Phương Thảo

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, Công ty có một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 05 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 05 công ty con).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán*

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026.

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

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

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu Việt Nam đồng. Việc trình bày này không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động hợp nhất cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

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

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

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 *Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

2.6 *Thông tin so sánh*

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ này như được trình bày tại Thuyết minh số 33.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

3.2 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

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

3.3 *Hàng tồn kho*

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

3.4 *Các khoản phải thu*

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

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

3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

3.6 *Thuê tài sản*

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

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

3.7 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

3.8 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

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

3.9 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

3.10 *Chi phí đi vay*

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

3.11 *Chi phí trả trước*

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

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

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

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

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

3.12 *Lợi thế thương mại*

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

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

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

3.13 *Các khoản đầu tư*

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

3.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.16 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

3.17 Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

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

3.18 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu dịch vụ

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

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

3.19 *Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)*

Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận trước hoặc sau thuế

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

3.20 *Ngoại tệ*

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

3.21 *Thuế*

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

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

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

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

3.21 *Thuế (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Tiền mặt	12.860	13.742
Tiền gửi không kỳ hạn	644.829	952.100
Tiền đang chuyển	7.502	6.184
Các khoản tương đương tiền khác (i)	698.000	491.000
TỔNG CỘNG	**1.363.191**	**1.463.026**

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
- Cổ phiếu	722.676	12.137.953	-	1.406.325	29.674.245	-
TỔNG CỘNG	**722.676**	**12.137.953**	**-**	**1.406.325**	**29.674.245**	**-**

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*		
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Dự phòng*
- Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	241.067	241.067	-	569.216	569.216	-
- Cho vay	11.877.957	11.877.957	-	12.680.928	12.680.928	-
TỔNG CỘNG	**12.119.024**	**12.119.024**	**-**	**13.250.144**	**13.250.144**	**-**

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng và trái phiếu tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 3,9% đến 7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 3,9%/năm đến 6,6%/năm).

Chi tiết từng khoản cho vay ngắn hạn:

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*		
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Dự phòng*
Cho vay bên liên quan	11.877.957	11.877.957	-	12.680.928	12.680.928	-

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 Phải thu khách hàng

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn:		
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ có liên quan	485.305	408.663
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	477.922	477.485
Phải thu khác	16.268	8.033
TỔNG CỘNG	**979.495**	**894.181**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng ngắn hạn từ các bên liên quan	343.685	309.670

6.2 Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn:		
Trả trước cho hoạt động sản xuất kinh doanh	4.568.807	*4.049.356*
TỔNG CỘNG	**4.568.807**	**4.049.356**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn cho người bán là các bên liên quan	*2.855.454*	*2.854.957*
Dài hạn:		
Trả trước cho hoạt động sản xuất kinh doanh	9.646.099	*9.646.099*
TỔNG CỘNG	**9.646.099**	**9.646.099**
Trong đó:		
Trả trước dài hạn cho người bán là các bên liên quan	*9.646.099*	*9.646.099*

7. PHẢI THU KHÁC

7.1 Phải thu ngắn hạn khác

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Phải thu về các khoản chi hộ	200.567	243.458
Phải thu về lãi cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	66.060	66.060
Phải thu khác	39.064	42.668
TỔNG CỘNG	**305.691**	**352.186**
Trong đó:		
Phải thu khác ngắn hạn từ các bên liên quan	*77.771*	*109.553*

7.2 Phải thu dài hạn khác

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng	75.919	75.919
Tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với một số đối tác doanh nghiệp	758.992	356.581
Phải thu khác	9.163	9.361
TỔNG CỘNG	**844.074**	**441.861**
Trong đó:		
Phải thu khác dài hạn từ các bên liên quan	*973*	*3.471*

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Bất động sản để bán đang xây dựng	5.907.254	4.089.475
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	1.212.119	1.229.451
Nguyên vật liệu	135.858	160.150
Hàng tồn kho khác	12.582	12.372
TỔNG CỘNG	**7.267.813**	**5.491.448**

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn:		
Chi phí công cụ, dụng cụ	60.320	56.212
Chi phí sửa chữa, bảo trì	5.476	6.382
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	36.716	77.919
TỔNG CỘNG	**102.512**	**140.513**
Dài hạn:		
Chi phí thuê trả trước	186.790	189.613
Chi phí hoa hồng thẻ golf	172.031	173.637
Chi phí công cụ, dụng cụ	226.099	221.813
Chi phí sửa chữa lớn	114.640	117.744
Chi phí trả trước dài hạn khác	90.215	88.054
TỔNG CỘNG	**789.775**	**790.861**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số dư đầu kỳ	32.148.572	12.136.045	891.779	127.137	1.981.471	47.285.004
Tăng trong kỳ	9.659	11.661	3.967	1.686	12.459	39.432
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.674	1.165	-	-	495	3.334
Phân loại lại	(57.190)	10.653	731	5	20.146	(25.655)
Thanh lý, nhượng bán	(938.233)	(158.056)	(36.967)	(3.461)	(28.330)	(1.165.047)
Số dư cuối kỳ	31.164.482	12.001.468	859.510	125.367	1.986.241	46.137.068
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu kỳ	7.160.920	5.901.441	553.036	84.821	1.487.474	15.187.692
Khấu hao trong kỳ	341.193	292.765	12.587	3.995	77.629	728.169
Phân loại lại	(1.389)	794	3.544	-	655	3.604
Thanh lý, nhượng bán	(379.977)	(137.946)	(29.693)	(3.440)	(21.525)	(572.581)
Số dư cuối kỳ	7.120.747	6.057.054	539.474	85.376	1.544.233	15.346.884
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu kỳ	24.987.652	6.234.604	338.743	42.316	493.997	32.097.312
Số dư cuối kỳ	24.043.735	5.944.414	320.036	39.991	442.008	30.790.184

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm*	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	742.091	281.358	174.896	1.198.345
Mua mới	-	1.236	-	1.236
Giảm trong kỳ	-	(4.392)	(44)	(4.436)
Số dư cuối kỳ	742.091	278.202	174.852	1.195.145
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	117.866	250.825	37.560	406.251
Hao mòn trong kỳ	4.273	4.624	4.722	13.619
Giảm trong kỳ	-	(4.392)	(44)	(4.436)
Số dư cuối kỳ	122.139	251.057	42.238	415.434
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	624.225	30.533	137.336	792.094
Số dư cuối kỳ	619.952	27.145	132.614	779.711

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	*Quyền sử dụng đất*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số dư đầu kỳ	611.604	168.294	779.898
Số dư cuối kỳ	611.604	168.294	779.898
Giá trị hao mòn:			
Số dư đầu kỳ	199.866	37.713	237.579
Khấu hao trong kỳ	7.102	576	7.678
Số dư cuối kỳ	206.968	38.289	245.257
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu kỳ	411.738	130.581	542.319
Số dư cuối kỳ	404.636	130.005	534.641

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: Triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	*Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025*
Số đầu kỳ	**4.917.752**	**5.029.426**
Tăng do mua công ty con	-	71.011
Tăng trong năm	1.827.864	510.919
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(3.334)	(622.845)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	-	(70.759)
Số cuối kỳ	**6.742.282**	**4.917.752**

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Dự án	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	2.268.289	1.096.440
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders	1.073.435	937.069
Dự án Vinpearl Làng Vân	807.900	927.053
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Âu	711.030	711.030

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

14.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư		
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)	644.492	644.492
- Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (i)	982.975	892.975
- Công ty Cổ phần Vinhomes (i)	340.000	340.000
TỔNG CỘNG	**1.967.467**	**1.877.467**

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

14.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*		
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Dự phòng*
- Cho vay	6.419.118	6.419.118	-	3.231.648	3.231.648	-
TỔNG CỘNG	**6.419.118**	**6.419.118**	**-**	**3.231.648**	**3.231.648**	**-**

Chi tiết từng khoản cho vay dài hạn:

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*		
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Dự phòng*
Cho vay bên liên quan	6.419.118	6.419.118	-	3.231.648	3.231.648	-

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: Triệu VND

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	*Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang*	*Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa*	*Tổng cộng*
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	1.259.624	3.381.081	729.352	5.370.057
Số dư cuối kỳ	1.259.624	3.381.081	729.352	5.370.057
Phân bổ lũy kế				
Số dư đầu kỳ	230.931	619.866	133.714	984.511
Phân bổ trong kỳ	31.491	84.527	18.234	134.251
Số dư cuối kỳ	262.422	704.393	151.948	1.118.762
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	1.028.693	2.761.215	595.638	4.385.546
Số dư cuối kỳ	997.203	2.676.688	577.404	4.251.295

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (*)	597.924	550.689
Phải trả cho các đối tượng khác	1.646.134	1.927.971
TỔNG CỘNG	**2.244.058**	**2.478.660**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho người bán là bên liên quan	*252.002*	*266.069*

(*) Phản ánh nghĩa vụ phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc liên quan tới Cấu phần hợp tác kinh doanh tại Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư cho giai đoạn trước thời điểm chuyển giao quyền kiểm soát cho Công ty Nam An.

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	429.574	482.125
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	10.671.910	10.774.165
Khác	36.596	36.776
TỔNG CỘNG	**11.138.080**	**11.293.066**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan	-	*1.464*

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	298.266	-
Thuế giá trị gia tăng	63.485	207.453
Thuế thu nhập cá nhân	33.856	41.278
Thuế và các khoản phải nộp khác	264.309	298.505
TỔNG CỘNG	**659.916**	**547.236**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Chi phí lãi vay trích trước	266.452	197.085
Trích trước chi phí xây dựng và trích trước chi phí phát triển các bất động sản đã được bàn giao	545.492	578.227
Chi phí hỗ trợ lãi suất	384.125	507.381
Chi phí tiền lương trích trước	-	354.463
Các khoản chi phí phải trả khác	381.309	351.131
TỔNG CỘNG	**1.577.378**	**1.988.287**

20. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn:		
Doanh thu thẻ golf nhận trước	49.036	49.942
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ khác	300.729	344.749
TỔNG CỘNG	**349.765**	**394.691**
Dài hạn:		
Doanh thu thẻ golf nhận trước	420.566	424.896
Doanh thu cho thuê nhận trước	69.644	69.723
Doanh thu chờ phân bổ từ dịch vụ khác	2.390	3.912
TỔNG CỘNG	**492.600**	**498.531**

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

21.1 Các khoản phải trả ngắn hạn khác

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	2.010.115	1.834.121
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	1.975.950	1.944.994
Phải trả Nam An liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư	1.483.233	1.529.476
Quỹ bảo trì căn hộ	68.387	70.905
Phải trả khác	87.229	96.722
TỔNG CỘNG	**5.624.914**	**5.476.218**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan	*1.148.612*	*1.148.612*

21.2 *Các khoản phải trả dài hạn khác*

Đơn vị tính: Triệu VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Nhận đặt cọc góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	17.988.000	12.500.000
Phải trả công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	1.766.169	1.766.169
Nhận đặt cọc chuyển nhượng theo các hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh và thỏa thuận chuyển nhượng	714.913	715.416
Phải trả dài hạn khác	3.385	3.201
TỔNG CỘNG	**20.472.467**	**14.984.786**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan	*6.193.097*	*705.097*

22. VAY VÀ NỢ

22.1 Vay và nợ ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

		Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Vay ngắn hạn	22.1.1	2.762.059	2.561.625
Vay dài hạn đến hạn trả	22.2.1	148.000	148.000
Trái phiếu đến hạn trả	22.1.2	579.683	3.096.799
TỔNG CỘNG		**3.489.742**	**5.806.424**
Trong đó:			
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan		*66.200*	*66.200*
Vay ngắn hạn khác		*3.423.542*	*5.740.224*

22.1.1 *Vay ngắn hạn*

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

Bên cho vay	*Nguyên tệ*	*Số cuối kỳ (Triệu VND)*	*Ngày đáo hạn*
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	VND	59.393	Tháng 4 năm 2026
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	735.562	Tháng 4 đến tháng 6 năm 2026
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	428.864	Tháng 4 năm 2026 đến tháng 1 năm 2027
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	USD, VND	268.263	Tháng 4 năm 2026
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	VND	264.380	Tháng 4 đến tháng 9 năm 2026
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	VND	939.397	Tháng 6 đến tháng 9 năm 2026
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	VND	66.200	Tháng 12 năm 2026
		2.762.059	

22.1.2 *Trái phiếu phát hành*

Đơn vị tư vấn phát hành	*Nguyên tệ*	*Số cuối kỳ (Triệu VND)*	*Kỳ hạn*	*Lãi suất*
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Deutsche Bank AG - Chi nhánh Singapore, Daiwa Capital Markets Hong Kong Limited (i)	USD	579.683	5 năm	Lãi suất cố định 9,5%/năm

(i) Trái phiếu hoán đổi có giá trị còn lại 22.6000.000 USD được phát hành trong tháng 8 năm 2024. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo và có lãi suất cố định 9.5%/năm. Các trái chủ có quyền hoán đổi sang cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.2 Vay và nợ dài hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Thuyết minh	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ (Trình bày lại)*
Vay dài hạn	22.2.1	5.740.717	5.785.914
TỔNG CỘNG		**5.740.717**	**5.785.914**
Trong đó:			
Vay dài hạn khác		5.740.717	5.785.914

22.2.1 *Vay dài hạn*

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

Bên cho vay	*Nguyên tệ*	*Số cuối kỳ (Triệu VND)*	*Ngày đáo hạn, lãi suất*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	733.000	- Đáo hạn vào tháng 8 năm 2031 - Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 9.8%/năm
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		*148.000*	
Khoản vay hợp vốn	USD	5.155.717	- Đáo hạn vào tháng 11 năm 2027 - Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 6,38% đến 6,59%/năm
		5.888.717	

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025							
Số đầu kỳ	**17.232.122**	**11.389.128**	**2.177**	**(213.406)**	**3.071.173**	**2.771**	**31.483.965**
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	90.334	52	90.386
- Phát hành cổ phần phổ thông	700.882	4.297.756	-	-	-	-	4.998.638
- Mua công ty con	-	-	-	(986.546)	-	65	(986.481)
Số cuối kỳ	**17.933.004**	**15.686.884**	**2.177**	**(1.199.952)**	**3.161.507**	**2.888**	**35.586.508**
Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026							
Số đầu kỳ	**17.933.004**	**15.686.884**	**2.177**	**(1.199.952)**	**4.172.739**	**2.964**	**36.597.816**
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	1.508.083	27	1.508.110
Số cuối kỳ	**17.933.004**	**15.686.884**	**2.177**	**(1.199.952)**	**5.680.822**	**2.991**	**38.105.926**

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý I năm 2026	*Quý I năm 2025*
Tổng doanh thu	**3.501.120**	**2.973.152**
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	*3.535.401*	*2.437.882*
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*(40.917)*	*535.270*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	*6.636*	*-*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**(16.017)**	**(2.506)**
Doanh thu thuần	**3.485.103**	**2.970.646**
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	*3.519.384*	*2.435.376*
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*(40.917)*	*535.270*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	*6.636*	*-*

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý I năm 2026	*Quý I năm 2025*
Lãi tiền gửi, cho vay và các khoản đặt cọc	415.627	505.432
Lãi chênh lệch tỷ giá	75.179	8.811
Thu nhập tài chính khác	1.483.992	312
TỔNG CỘNG	**1.974.798**	**514.555**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý I năm 2026	*Quý I năm 2025 (Trình bày lại)*
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	2.310.809	1.985.333
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	-	135.547
Chi phí cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	7.444	-
TỔNG CỘNG	**2.318.253**	**2.120.880**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý I năm 2026	*Quý I năm 2025*
Chi phí lãi vay	382.300	292.265
Lỗ chênh lệch tỷ giá	13.737	84.930
Chi phí tài chính khác	1.912.258	52.009
TỔNG CỘNG	**2.308.295**	**429.204**

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý I năm 2026	*Quý I năm 2025 (Trình bày lại)*
Chi phí nhân viên	59.655	51.489
Chi phí dịch vụ mua ngoài	74.242	191.541
Chi phí bán hàng khác	12.522	12.673
TỔNG CỘNG	**146.419**	**255.703**

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý I năm 2026	*Quý I năm 2025*
Chi phí nhân viên	143.340	138.633
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	134.251	134.251
Chi phí khấu hao	30.079	33.674
Chi phí vật liệu quản lý	4.279	4.941
Chi phí dịch vụ mua ngoài	214.107	122.677
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	69.719	16.892
TỔNG CỘNG	**595.775**	**451.068**

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý I năm 2026	*Quý I năm 2025*
Thu nhập khác	**1.750.631**	**57.306**
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	1.737.140	30.773
Thu nhập từ phạt hợp đồng	2.491	301
Thu nhập khác	11.000	26.232
Chi phí khác	**22.700**	**118.240**
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	17.367	4.849
Chí phí phạt hợp đồng và phạt khác	4.368	110.664
Chi phí khác	965	2.727
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.727.931**	**(60.934)**

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý I năm 2026	*Quý I năm 2025*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	336.480	103.625
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(25.500)	(26.599)
TỔNG CỘNG	**310.980**	**77.026**

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số tiền Triệu VND*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Mua hàng hóa và dịch vụ	16.670
		Cung cấp dịch vụ	9.997
		Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.850
		Phí quản lý	39.797
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	1.407
		Mua hàng hóa và dịch vụ	18.371
		Cho vay	3.300.000
		Thu hồi khoản cho vay	1.700.000
		Thu nhập lãi vay	17.819
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	39.031
		Mua hàng hóa và dịch vụ	9.560
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	3.500.000
		Thu nhập lãi cho vay	98.173
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	41.114
		Mua hàng hóa và dịch vụ	2.648
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	3.783
		Mua hàng hóa và dịch vụ	24.910
		Thu hồi khoản cho vay	1.504.033
		Thu nhập lãi vay	148.453
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Mua hàng hóa và dịch vụ	9.657
		Chi phí chia sẻ doanh thu BCC	13.390
		Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư	2.608
		Cung cấp dịch vụ	4.133
		Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	16.200
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Cung cấp dịch vụ	33.522
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	3.197
		Mua hàng hóa và dịch vụ	1.165
		Thanh lý tài sản	235.848
		Chi phí lãi vay	181.629
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	2.000.000
		Thu hồi khoản cho vay	1.151.000
		Lãi cho vay	30.617
		Chi phí lãi vay	1.328

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số tiền Triệu VND*
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu hồi khoản cho vay	450.000
		Thu nhập lãi vay	12.723
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập lãi vay	55.443
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu hồi khoản cho vay	1.150.000
		Thu nhập lãi vay	21.255
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn, các bên liên quan khác	Mua hàng hóa và dịch vụ	59.558
		Cung cấp dịch vụ	57.741
		Mua tài sản	1.495
		Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư	3.804
		Thanh lý tài sản	2.464

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số tiền Triệu VND*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	51.314
Công ty TNHH Sản Xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	17.173
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp dịch vụ	64.640
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp dịch vụ	98.691
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp dịch vụ	35.886
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu về cung cấp dịch vụ	21.271
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	54.710
			343.685
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	2.854.138
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	1.316
			2.855.454
Trả trước cho người bán dài hạn			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	9.646.099
			9.646.099
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retails	Bên liên quan khác	Đặt cọc ngắn hạn Lãi cọc BCC VP Bắc Ninh	72.774
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác, Đặt cọc ngắn hạn	4.997
			77.771
Phải thu dài hạn khác			
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc dài hạn	230
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc dài hạn	743
			973

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số tiền Triệu VND*
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn			
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay ngắn hạn	6.462.006
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay ngắn hạn	4.417.288
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay ngắn hạn	518.597
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay ngắn hạn	49.371
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay ngắn hạn	430.695
			11.877.957
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn			
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay dài hạn	1.617.819
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay dài hạn	2.982.822
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay dài hạn	1.818.477
			6.419.118
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	102.567
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	57.838
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	57.157
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	2.116
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	32.326
			252.002

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số tiền Triệu VND*
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	844.791
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	303.821
			1.148.612
Phải trả dài hạn khác			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	5.488.000
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	286.144
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	224.853
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả về nhận đặt cọc	194.100
			6.193.097
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí lãi vay phải trả	16.683
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả ngắn hạn	7.889
			24.572
Vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay ngắn hạn	66.200
			66.200

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

32 THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và tài sản, công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026 như sau:

Đơn vị tính: Triệu VND

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	*Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(40.917)	3.526.020	-	3.485.103
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	-	(2.318.253)	-	(2.318.253)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**(40.917)**	**1.207.767**	**-**	**1.166.850**
(Lỗ) thuần không phân bổ				652.240
Lợi nhuận thuần trước thuế				**1.819.090**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(310.980)
Lợi nhuận thuần sau thuế				**1.508.110**
Tài sản và công nợ				
Tài sản theo bộ phận	20.599.353	43.130.721		63.730.074
Tài sản không phân bổ				27.283.426
Tổng tài sản				**91.013.500**
Công nợ bộ phận	34.317.411	6.782.995		41.100.406
Công nợ không phân bổ				11.807.168
Tổng công nợ				**52.907.574**

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

Một số chỉ tiêu trong báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025 đã được phân loại lại cho mục đích so sánh phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư số 99/2025/TT-BTC có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: Triệu VND

	31 tháng 12 năm 2025 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	31 tháng 12 năm 2025 (trình bày lại)
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT			
Tiền	1.211.567	(239.541)	972.026
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	569.216	12.680.928	13.250.144
Phải thu về cho vay ngắn hạn	10.699.826	(10.699.826)	-
Phải thu ngắn hạn khác	2.333.288	(1.981.102)	352.186
Tài sản ngắn hạn khác	-	239.541	239.541
Phải thu về cho vay dài hạn	3.047.000	(3.047.000)	-
Phải thu dài hạn khác	626.509	(184.648)	441.861
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	3.231.648	3.231.648
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**18.487.406**	-	**18.487.406**
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.709.625	3.096.799	5.806.424
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	8.882.713	(3.096.799)	5.785.914
TỔNG CỘNG NỢ PHẢI TRẢ	**11.592.338**	-	**11.592.338**
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT			
Giá vốn hàng bán	2.153.007	(32.127)	2.120.880
Chi phí bán hàng	223.576	32.127	255.703

Phê duyệt, ngày 28 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thạc Mạnh	Đỗ Mỹ Hương	Võ Thị Phương Thảo

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2026

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

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

PL	CHỈ TIÊU	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025 (Trình bày lại)	Chênh lệch	%	Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026
01	**Tổng doanh thu**	**3.501.120**	**2.973.152**	**527.968**	**18%**	**3.501.120**
02	Các khoản giảm trừ	16.017	2.506	13.511		16.017
10	**Doanh thu thuần**	**3.485.103**	**2.970.646**	**514.457**	**17%**	**3.485.103**
11	Giá vốn hàng bán	2.318.253	2.120.880	197.373	9%	2.318.253
20	**Lợi nhuận gộp**	**1.166.850**	**849.766**	**317.084**	**37%**	**1.166.850**
21	Doanh thu tài chính	1.974.798	514.555	1.460.243	284%	1.974.798
22	Chi phí tài chính	2.308.295	429.204	1.879.091	438%	2.308.295
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu*	*382.300*	*292.265*	*90.035*	*31%*	*382.300*
25	Chi phí bán hàng	146.419	255.703	(109.284)	-43%	146.419
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	595.775	451.068	144.707	32%	595.775
30	**Lợi nhuận thuần**	**91.159**	**228.346**	**(137.187)**	**-60%**	**91.159**
31	Thu nhập khác	1.750.631	57.306	1.693.325	2955%	1.750.631
32	Chi phí khác	22.700	118.240	(95.540)	-81%	22.700
40	**Lãi/(Lỗ) khác**	**1.727.931**	**(60.934)**	**1.788.865**	**2936%**	**1.727.931**
50	**Lợi nhuận trước thuế**	**1.819.090**	**167.412**	**1.651.678**	**987%**	**1.819.090**
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	336.480	103.625	232.855	225%	336.480
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(25.500)	(26.599)	1.099	4%	(25.500)
60	**Lợi nhuận sau thuế**	**1.508.110**	**90.386**	**1.417.724**	**1569%**	**1.508.110**
61	LN sau thuế của CĐ công ty mẹ	1.508.083	90.334	1.417.749	1569%	1.508.083
62	LN sau thuế của CĐ thiểu số	27	52	(25)	-48%	27
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	-	-			841

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

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

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

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý I năm 2026 tăng 514 tỷ VND, trong đó: Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí tăng 1.084 tỷ VND.

Doanh thu tài chính Quý I 2026 tăng 1.460 tỷ VND so với cùng kỳ chủ yếu do tăng thu nhập tài chính khác 1.402 tỷ VND.

Chi phí tài chính Quý I năm 2026 tăng 1.879 tỷ VND so với cùng kỳ chủ yếu do tăng chi phí tài chính khác 1.860 tỷ VND.

Chi phí bán hàng giảm 109 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm chi phí dịch vụ mua ngoài.

Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 144 tỷ VND chủ yếu do tăng chi phí nhân viên và chi phí dịch vụ mua ngoài.

Thu nhập khác tăng 1.693 tỷ VND do tăng các khoản thu nhập thanh lý tài sản cố định.

Chi phí khác giảm 95 tỷ VND do giảm chi phí phạt hợp đồng và phạt khác.

Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN tăng 1.417 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước do các nguyên nhân nêu trên.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 04 năm 2026

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
MSDN: 4200456848

Võ Thị Phương Thảo