VINPEARL

Khẳng định CHUẨN MỰC Kiến tạo VỊ THẾ

—

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN **2025**

Mục lục

CHƯƠNG 01

Dấu ấn Vinpearl 2025 - Hành trình kiến tạo

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi 06
Dấu ấn Vinpearl 2025 10
Các sự kiện nổi bật năm 2025 12
Các giải thưởng tiêu biểu năm 2025 18
Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản năm 2025 20
Thông điệp của Tổng Giám đốc 22

CHƯƠNG 02

Tổng quan Vinpearl

Thông tin chung 28
Danh sách công ty thành viên 30
Dấu mốc hình thành và phát triển 32
Địa bàn kinh doanh 36
Lĩnh vực kinh doanh 38
Nhân sự chủ chốt 50
Chiến lược kinh doanh trung & dài hạn 56

CHƯƠNG 03

Báo cáo của Ban Điều hành về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026

Bối cảnh kinh tế năm 2025 60
Triển vọng kinh tế năm 2026 62
Kết quả hoạt động năm 2025 64
Kế hoạch hoạt động năm 2026 70

CHƯƠNG 04

Quản trị công ty

Nguyên tắc quản trị công ty 74
Mô hình quản trị và cơ cấu quản lý 74
Báo cáo của Hội đồng quản trị 80
Báo cáo của thành viên HĐQT độc lập 83
Báo cáo của Ban Kiểm soát 84
Báo cáo quản trị công ty 86
Quản trị rủi ro 90
Thông tin cổ phiếu và cơ cấu cổ đông 94
Hoạt động quan hệ cổ đông 99

CHƯƠNG 05

Phát triển bền vững

Cam kết phát triển bền vững 102
Các con số ấn tượng về ESG 103
Khung quản trị ESG 104
Các vấn đề ESG trọng yếu 108
Kế hoạch ESG năm 2026 122

CHƯƠNG 06

Báo cáo tài chính

Báo cáo của Ban Tổng giám đốc 128
Báo cáo kiểm toán độc lập 130
Bảng cân đối kế toán hợp nhất 132
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 136
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 137
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 139
Phụ lục 190

CHƯƠNG 01

Dấu ấn Vinpearl
Hành trình kiến tạo

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi 06

Dấu ấn Vinpearl 2025 10

Các sự kiện nổi bật năm 2025 12

Các giải thưởng tiêu biểu năm 2025 18

Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản năm 2025 20

Thông điệp của Tổng Giám đốc 22

Khẳng Định Chuẩn Mực - *Kiến Tạo Vị Thế*

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Tầm nhìn

Trở thành tập đoàn du lịch – giải trí tích hợp hàng đầu Châu Á, kiến tạo hệ sinh thái toàn diện trên nền tảng công nghệ và phát triển bền vững.

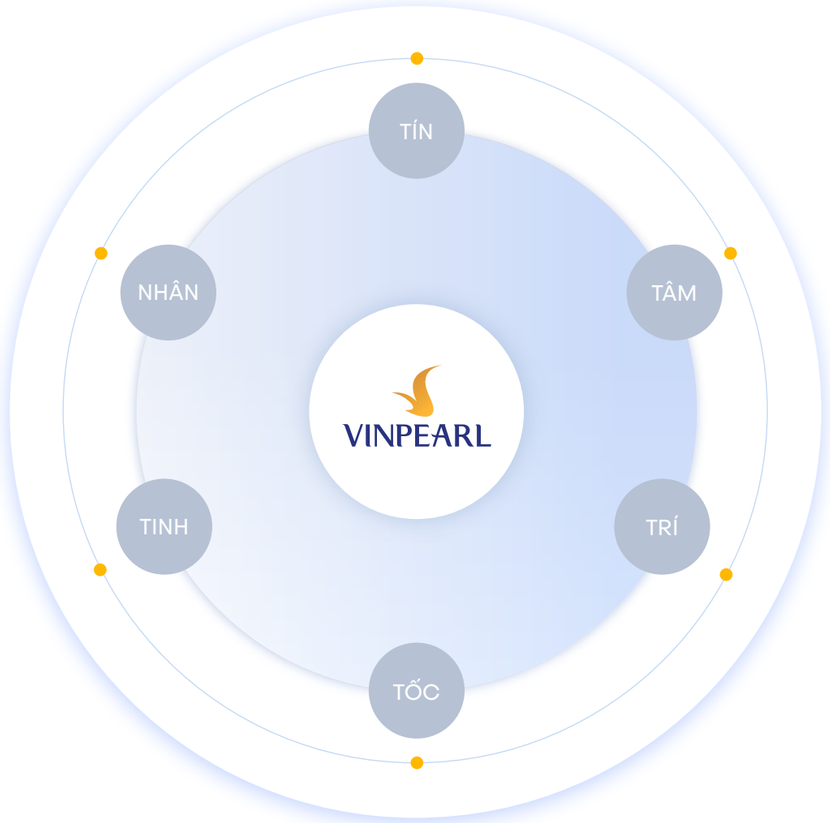
Sứ mệnh

Kiến tạo hệ sinh thái điểm đến đẳng cấp và toàn diện theo chuẩn mực quốc tế, hòa quyện cùng tinh hoa văn hóa Việt Nam, nhằm mang lại trải nghiệm vượt trội cho khách hàng và giá trị bền vững cho các bên liên quan.

Vinpearl luôn mang đến những khoảnh khắc diệu kỳ, những trải nghiệm xứng tầm và *niềm vui hạnh phúc thăng hoa*

Giá trị cốt lõi

Vinpearl kiên trì phát huy các giá trị cốt lõi của Tập đoàn Vingroup, thượng tôn kỷ luật, đề cao tính chính trực và trách nhiệm trong quản trị, đồng thời lan tỏa mạnh mẽ văn hóa "Mãi mãi tinh thần khởi nghiệp" – tinh thần dám nghĩ, dám làm, không ngừng đổi mới và bứt phá để kiến tạo những giá trị bền vững.



TÍN

Bảo vệ chữ TÍN như bảo vệ danh dự của chính mình, luôn chuẩn bị đầy đủ năng lực thực thi và nỗ lực hết mình để đảm bảo thực hiện đúng các cam kết.

TÂM

Đặt chữ TÂM làm nền tảng, luôn thượng tôn pháp luật, duy trì đạo đức, lấy khách hàng làm trung tâm.

TRÍ

Coi sáng tạo là sức sống, là đòn bẩy phát triển, đề cao tinh thần dám nghĩ, dám làm, chủ trương xây dựng một "Doanh nghiệp học tập".

TỐC

Đặt tôn chỉ "Tốc độ, hiệu quả trong từng hành động", thực hành "Quyết định nhanh – Đầu tư nhanh – Triển khai nhanh – Bán hàng nhanh – Thay đổi và thích ứng nhanh".

TINH

Đặt mục tiêu "Con người tinh hoa – Sản phẩm và Dịch vụ tinh hoa – Cuộc sống tinh hoa – Xã hội tinh hoa".

NHÂN

Xây dựng các mối quan hệ với tinh thần nhân văn, coi trọng người lao động như là tài sản quý giá nhất, tạo dựng "Nhân hòa" trên cơ sở công bằng, chính trực và nêu cao sức mạnh đoàn kết.

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Trên nền tảng kế thừa các giá trị cốt lõi của Tập đoàn, Vinpearl không ngừng xây dựng và nuôi dưỡng bản sắc văn hóa dịch vụ chuyên nghiệp, nhiệt huyết và thân thiện – được xem là bộ ADN của đội ngũ Vinpearl với triết lý lấy khách hàng làm trung tâm, phục vụ bằng sự chân thành và tận tâm nhằm kiến tạo những trải nghiệm trọn vẹn, khác biệt và vượt trên kỳ vọng

Vinpearl không ngừng xây dựng và nuôi dưỡng bản sắc văn hóa dịch vụ *chuyên nghiệp, nhiệt huyết và thân thiện*

V

Visionary Leadership

Dẫn đầu hệ sinh thái du lịch giải trí khu vực

I

International Standards

Vận hành theo chuẩn mực quốc tế

N

Nurturing Sustainable Growth

Thúc đẩy tăng trưởng bền vững

P

Performance Excellence

Đề cao kỷ luật, hiệu quả và cải tiến liên tục

E

Exquisite Experience

Tinh tế và nhất quán trong từng trải nghiệm

A

Authentic Identity and Innovation

Giữ gìn bản sắc Việt Nam, thúc đẩy đổi mới sáng tạo

R

Responsibility and Governance

Quản trị minh bạch, có trách nhiệm với xã hội và cộng đồng

L

Long-term Value Creation

Tạo dựng giá trị bền vững cho khách hàng, đối tác, cổ đông

Dấu ấn Vinpearl 2025

Tổng doanh thu
15.539
TỶ ĐỒNG

hoàn thành 111% kế hoạch năm 2025, duy trì tốc độ tăng trưởng gấp hơn hai lần thị trường

Lợi nhuận gộp
5.394
TỶ ĐỒNG

tăng 88,4% so với năm 2024

Điểm số sức mạnh thương hiệu (BSI)
97,5/100

xếp hạng cao nhất AAA+, là thương hiệu mạnh nhất Đông Nam Á và duy trì vị thế số 1 Việt Nam năm thứ ba liên tiếp

Vinpearl Hotels & Resorts
35
KHÁCH SẠN

hơn 17.525 phòng quy đổi

VinWonders
10,4 TRIỆU
LƯỢT KHÁCH THAM QUAN

Vinpearl Golf
236.520
VÒNG CHƠI

Giá trị vốn hóa thị trường(*)
168.929
TỶ ĐỒNG

chính thức được đưa vào danh mục chỉ số VN30, là doanh nghiệp thứ 12 có giá trị vốn hóa lớn nhất thị trường chứng khoán Việt Nam

60
DỰ ÁN

hiện diện tại 20/34 tỉnh thành trong nước và quốc tế, ra mắt 7 cơ sở du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí mới trong năm 2025

VINPALACE

ra mắt thương hiệu MICE & giải trí, văn hóa, nghệ thuật của Vinpearl

G-DRAGON 2025 WORLD TOUR [Übermensch] IN HANOI

100.000
KHÁN GIẢ

Việt Nam lần đầu tiên được lựa chọn là điểm đến trong lịch trình world tour quốc tế của một nghệ sĩ toàn cầu

(*) tại ngày 31 tháng 12 năm2025

Các sự kiện nổi bật năm 2025

Trong năm 2025, Vinpearl tiếp tục phát triển và hoàn thiện hệ sinh thái du lịch – nghỉ dưỡng – giải trí theo hướng gia tăng chiều sâu trải nghiệm và nâng cao khả năng khai thác giá trị bền vững trong dài hạn. Lấy đổi mới sáng tạo làm động lực cốt lõi, Vinpearl từng bước kiến tạo những điểm đến toàn diện, kết nối các trải nghiệm nghỉ dưỡng, giải trí, văn hóa và cộng đồng, qua đó góp phần nâng tầm vị thế du lịch Việt Nam trên bản đồ quốc tế.

Vinpearl *tiên phong kiến tạo những điểm đến toàn diện*, kết nối các trải nghiệm nghỉ dưỡng, giải trí, văn hóa và cộng đồng

1

Tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận

Năm 2025, doanh thu thuần của Vinpearl đạt 15.539 tỷ đồng, trong đó doanh thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn và vui chơi giải trí đạt 11.367 tỷ đồng, lợi nhuận gộp đạt 5.394 tỷ đồng, lần lượt đạt mức tăng trưởng 34% và 88,4% so với năm 2024. Kết quả này chủ yếu đến từ việc Vinpearl tiếp tục nâng cao hiệu quả khai thác các tài sản hiện hữu tại các điểm đến chiến lược; trong đó, khu vực miền Bắc ghi nhận mức tăng trưởng nổi bật 40%, tiếp theo là Phú Quốc và Nha Trang với mức tăng trưởng 26% và 23%, đóng góp quan trọng vào sự cải thiện hiệu quả hoạt động chung của toàn hệ thống. Vinpearl cũng đẩy mạnh mở rộng và khai thác hiệu quả các thị trường khách quốc tế trọng điểm như Nga/CIS, Hàn Quốc, Trung Quốc và Ấn Độ, qua đó góp phần gia tăng nguồn khách và đa dạng hóa cơ cấu thị trường. Đồng thời, việc tối ưu hóa chi tiêu của du khách trong hệ sinh thái dịch vụ, đặc biệt tại hệ thống công viên giải trí VinWonders với gần 10,4 triệu lượt khách, cùng nỗ lực nâng tỷ lệ lấp đầy phòng khách sạn trung bình lên mức 54%, đã tạo động lực tăng trưởng đáng kể cho các mảng kinh doanh cốt lõi của Vinpearl.

2

Mở rộng và nâng tầm hệ sinh thái nghỉ dưỡng – giải trí

Vinpearl ra mắt

07 CƠ SỞ MỚI

trong năm 2025

Vinpearl tiếp tục khẳng định vị thế dẫn đầu trong lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng với với sự ra mắt ấn tượng của hàng loạt điểm đến hấp dẫn trải dài trên khắp dải đất hình chữ S.

VinWonders Vũ Yên: Tọa lạc trên đảo Vũ Yên (Hải Phòng), VinWonders Vũ Yên là tổ hợp công viên giải trí và vườn thú lớn nhất miền Bắc với quy mô gần 20 ha, đã thu hút 128 nghìn lượt khách chỉ trong hai tháng đầu khai trương. Dự án là mảnh ghép chiến lược quan trọng trong hệ sinh thái sống – nghỉ dưỡng – giải trí đẳng cấp quốc tế tại Vinhomes Royal Island, góp phần đưa khu vực này trở thành điểm đến du lịch – giải trí cao cấp của miền Bắc.

Vinpearl Hotel Bắc Ninh: Năm 2025 còn ghi dấu hàng loạt sự kiện nổi bật của mảng khách sạn với khởi đầu là sự ra mắt của Vinpearl Hotel Bắc Ninh – khách sạn 5 sao theo tiêu chuẩn quốc tế đầu tiên do thương hiệu Việt đầu tư và vận hành tại địa phương. Tọa lạc tại trung tâm thành phố, khách sạn sở hữu 265 phòng nghỉ, cùng hệ sinh thái dịch vụ toàn diện hướng tới nhóm khách công vụ với ballroom sức chứa 500 khách và 3 phòng họp hiện đại, thiết lập chuẩn mực mới cho dịch vụ lưu trú và hội họp cao cấp tại khu vực Kinh Bắc.

Sheraton Vinh: Cuối năm 2025, Sheraton Vinh chính thức hoạt động, trở thành khách sạn 5 sao mang thương hiệu quốc tế đầu tiên tại tỉnh Nghệ An, đánh dấu cột mốc quan trọng trong quan hệ hợp tác chiến lược giữa Marriott International và Vinpearl. Tọa lạc tại trung tâm Thành phố Vinh, khách sạn đã nâng tầm chuẩn mực lưu trú quốc tế tại khu vực với quy mô 340 phòng và căn hộ dịch vụ, hệ thống nhà hàng – quầy bar đa dạng cùng khu hội họp hiện đại với tổng diện tích gần 1.400 m².

Vinpearl Golf Léman: Vinpearl Golf Léman là tuyệt tác sân golf sở hữu 36 hố chuẩn quốc tế với thiết kế độc bản phong cách "Riparian Habitat" cùng hệ tiện ích chuẩn 5 sao đã chính thức ra mắt tại Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh vào cuối năm 2025. Sự kiện này đánh dấu bước tiến mới trong hành trình phát triển hệ thống sân golf chuẩn quốc tế của Vinpearl và mở ra một điểm hẹn lý tưởng cho cộng đồng golfer kết nối, tranh tài đỉnh cao và tận hưởng phong cách sống thượng lưu ngay cửa ngõ thành phố.

Việc mở rộng theo chiều ngang các loại hình trải nghiệm giúp Vinpearl từng bước bao phủ dải nhu cầu ngày càng rộng của khách hàng, qua đó gia tăng khả năng tiếp cận, nâng cao giá trị vòng đời khách hàng và hình thành lợi thế cạnh tranh dài hạn mang tính cấu trúc có định hướng.

Các sự kiện nổi bật năm 2025

3

Kiến tạo điểm đến hội họp – sự kiện đẳng cấp quốc tế

VinPalace Ocean City với sức chứa

7.000 KHÁCH

VinPalace Cổ Loa sở hữu Sân Bắc rộng

44.825 M^2

Song song với việc nâng cao chất lượng trải nghiệm du lịch – giải trí, Vinpearl tiếp tục mở rộng hệ sinh thái dịch vụ hội nghị, MICE và sự kiện thông qua việc ra mắt VinPalace, đánh dấu sự hình thành chuỗi quần thể Trung tâm Hội nghị và Nhà hát quy mô lớn, đạt tiêu chuẩn quốc tế tại Việt Nam.

VinPalace Cổ Loa: Nằm trong tổ hợp Trung tâm Triển lãm Quốc gia (VEC) – Top 10 trung tâm triển lãm lớn nhất thế giới và lớn nhất Đông Nam Á với vị trí chiến lược tại cửa ngõ thủ đô, VinPalace Cổ Loa sở hữu không gian sang trọng, thiết kế linh hoạt, hạ tầng kỹ thuật đạt chuẩn quốc tế. VinPalace Cổ Loa còn nổi bật với Grand Ballroom lớn nhất Việt Nam hiện nay với diện tích 6.889m2 và hệ thống phòng họp với sức chứa lên tới gần 7.000 khách cùng khu Sân Bắc siêu quy mô 44.825m².

VinPalace Ocean City: Là trung tâm hội nghị và nhà hát hiện đại bậc nhất miền Bắc, tọa lạc trong khu đô thị biển hồ Ocean City. Với tổng diện tích 23.540m², sức chứa hơn 7.000 khách, hệ thống ballroom linh hoạt và nhà hát 1.578 chỗ ngồi được trang bị công nghệ tiên tiến, đây là điểm đến lý tưởng cho mọi loại hình sự kiện, từ hội nghị, triển lãm doanh nghiệp, sự kiện văn hóa – nghệ thuật đến các hoạt động giải trí quy mô lớn.

Thông qua việc phát triển hệ thống VinPalace, Vinpearl từng bước khẳng định năng lực tổ chức và vận hành các sự kiện, hội nghị quy mô lớn, tiên phong kiến tạo các điểm đến MICE và giải trí đẳng cấp quốc tế, góp phần nâng tầm văn hóa thưởng thức và trải nghiệm của cộng đồng, đồng thời đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế quốc gia, kết nối kinh tế toàn cầu.

4

Kiến tạo dấu ấn văn hóa – giải trí quốc tế với sức lan tỏa mạnh mẽ

8Wonder Summer 2025

50.000 KHÁN GIẢ

G-Dragon 2025 World tour [Übermensch] thu hút

100.000 KHÁN GIẢ

Chuỗi sự kiện Countdown tại các cơ sở Vinpearl thu hút

326.000 LƯỢT KHÁCH

Song song với việc phát triển các điểm đến nghỉ dưỡng - giải trí đẳng cấp, Vinpearl tiếp tục mở rộng và nâng tầm chuỗi sự kiện, lễ hội mang dấu ấn riêng, kết hợp hài hòa giữa văn hóa, nghệ thuật và trải nghiệm du lịch hiện đại. Các sự kiện này ngày càng trở thành một cấu phần quan trọng trong hệ sinh thái trải nghiệm tại các điểm đến của Vinpearl, góp phần gia tăng sức hấp dẫn điểm đến, thu hút du khách trong và ngoài nước, đồng thời khẳng định vai trò của Vinpearl trong việc kiến tạo các sản phẩm văn hóa - giải trí quy mô lớn, từng bước thiết lập những chuẩn mực mới cho ngành du lịch - nghỉ dưỡng Việt Nam.

8WONDER SUMMER 2025: MOMENTS OF WONDER: Được tổ chức vào tháng 08 năm 2025, đại nhạc hội 8Wonder Summer 2025 – Moments of Wonder tiếp tục khẳng định vị thế của Vinpearl trong việc kiến tạo các sự kiện âm nhạc – giải trí quy mô quốc tế tại Việt Nam. Chương trình quy tụ nhiều nghệ sĩ toàn cầu sở hữu các bản hit tỷ view như DJ Snake, J Balvin, The Kid LAROI và DPR IAN, cùng các nghệ sĩ hàng đầu của Việt Nam, tạo nên một không gian giao thoa âm nhạc đương đại mang tầm vóc quốc tế.

Thu hút hơn 50.000 khán giả, sự kiện tạo hiệu ứng truyền thông và lan tỏa mạnh mẽ, góp phần đưa Việt Nam trở thành điểm đến mới trên bản đồ các lễ hội âm nhạc khu vực, đồng thời củng cố định hướng phát triển du lịch – giải trí gắn với các mega event trong hệ sinh thái điểm đến của Vinpearl.

G-DRAGON 2025 WORLD TOUR [Übermensch] IN HANOI: Tiếp nối thành công của chuỗi sự kiện 8Wonder, Vinpearl tiếp tục mở rộng quy mô và tầm vóc của hệ sinh thái giải trí - du lịch điểm đến thông qua việc phát triển dòng thương hiệu 8Wonder World Tour đánh dấu bước chuyển mang tính chiến lược, đưa Việt Nam tham gia trực tiếp vào mạng lưới các điểm đến concert - festival quốc tế. Hai đêm diễn G-DRAGON 2025 WORLD TOUR [Übermensch] tại Hà Nội đánh dấu cột mốc quan trọng khi Việt Nam lần đầu tiên được lựa chọn là điểm dừng chân trong lịch trình lưu diễn quốc tế của một nghệ sĩ toàn cầu.

Sự kiện thu hút gần 100.000 khán giả, tạo hiệu ứng lan tỏa mạnh mẽ cho du lịch, lưu trú và các ngành dịch vụ liên quan, đồng thời góp phần nâng cao vị thế của Việt Nam như một điểm đến mới cho các sự kiện giải trí quy mô lớn trong khu vực.

Thông qua chuỗi sự kiện mang tầm vóc quốc tế, 8Wonder tiếp tục khẳng định định hướng phát triển du lịch – giải trí gắn với các mega event của Vinpearl, qua đó gia tăng sức hấp dẫn điểm đến, nâng cao giá trị trải nghiệm cho du khách và củng cố vị thế thương hiệu trong việc kiến tạo các sản phẩm văn hóa – giải trí tầm khu vực và quốc tế. Đồng thời, thành công của các sự kiện này cũng phản ánh sự ghi nhận của thị trường quốc tế đối với năng lực hạ tầng, vận hành và tổ chức sự kiện đạt chuẩn quốc tế của Vinpearl.

Các sự kiện nổi bật năm 2025

5

Xác lập vị thế mới và nâng cao uy tín trên thị trường vốn

Vinpearl chính thức niêm yết

1,79 TỶ CỔ PHIẾU

tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

TOP 12

Công ty có giá trị vốn hoá lớn nhất thị trường chứng khoán Việt Nam

Hoàn tất chào bán cổ phiếu thành công: Mở rộng nền tảng huy động vốn dài hạn

Sau hơn một thập kỷ vắng bóng trên thị trường chứng khoán, Vinpearl quay lại thị trường vốn vào đầu năm 2025 với đợt phát hành thành công hơn 70 triệu cổ phiếu, huy động thành công trên 5.000 tỷ đồng, nâng vốn điều lệ lên 17.933 tỷ đồng. Nguồn vốn huy động được sử dụng cho các thương vụ đầu tư và tái cấu trúc trọng điểm, đồng thời thanh toán nợ vay và bổ sung vốn lưu động, tạo nền tảng cho giai đoạn tăng trưởng tiếp theo của Công ty.

Chính thức niêm yết cổ phiếu trên HOSE: Nâng cao tính minh bạch và chuẩn mực quản trị

Ngày 13 tháng 05 năm 2025 đánh dấu một cột mốc quan trọng trong quá trình phát triển của Công ty Cổ phần Vinpearl khi gần 1,8 tỷ cổ phiếu VPL chính thức được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE). Sự kiện này đưa Vinpearl trở thành một trong những doanh nghiệp tiên phong trong lĩnh vực du lịch – nghỉ dưỡng có mặt trên thị trường chứng khoán Việt Nam, qua đó khẳng định năng lực vận hành cũng như tiềm năng tăng trưởng dài hạn của Công ty. Với định vị là doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực này, việc niêm yết thành công cổ phiếu VPL không chỉ mở rộng thêm lựa chọn đầu tư chất lượng cho thị trường mà còn phản ánh triển vọng phục hồi tích cực của ngành du lịch – dịch vụ trong giai đoạn mới.

Gia nhập bộ chỉ số VN30: Khẳng định vị thế và quy mô vốn hóa hàng đầu thị trường

Đặc biệt, trong kỳ cơ cấu danh mục tiếp theo của bộ chỉ số VN30, cổ phiếu VPL đã chính thức được bổ sung sau khi đáp ứng đầy đủ các tiêu chí về quy mô vốn hóa và thanh khoản. Việc gia nhập rổ cổ phiếu vốn hóa lớn nhất thị trường không chỉ khẳng định vị thế của Vinpearl trên thị trường chứng khoán mà còn định hình rõ nét hơn vị thế của lĩnh vực du lịch – dịch vụ trong các chỉ số đại diện của thị trường, phản ánh xu hướng đa dạng hóa cơ cấu ngành và giảm dần sự phụ thuộc vào các nhóm ngành truyền thống.

6

Khẳng định sức mạnh thương hiệu mạnh nhất Đông Nam Á

Thương hiệu mạnh nhất Đông Nam Á năm 2025
BRAND FINANCE

Thương hiệu mạnh nhất Việt Nam 3 năm liên tiếp
BRAND FINANCE

Top 36 – Thương hiệu giá trị nhất Việt Nam năm 2025
BRAND FINANCE

Năm 2025, Vinpearl tiếp tục được Brand Finance vinh danh là thương hiệu mạnh nhất Việt Nam trong 3 năm liên tiếp và bứt phá ngoạn mục để vươn lên trở thành thương hiệu mạnh nhất khu vực Đông Nam Á với xếp hạng sức mạnh thương hiệu cao nhất AAA+. Những kết quả nổi bật này là minh chứng cho chiến lược đúng đắn của Vinpearl khi chuyển dịch từ mô hình lưu trú truyền thống sang phát triển hệ sinh thái trải nghiệm toàn diện. Trong năm 2025, Vinpearl đã không ngừng mở rộng các lĩnh vực giải trí, nghệ thuật, giáo trí gắn với thiên nhiên, thể thao và chăm sóc sức khỏe, đồng thời khai trương nhiều cơ sở mới đạt chuẩn quốc tế trên khắp cả nước. Đầu tư mạnh vào các trụ cột trải nghiệm này giúp Vinpearl biến mỗi điểm đến thành một "tổ hợp trải nghiệm trọn gói", vừa thu hút tệp khách đa dạng, vừa gia tăng thời gian lưu trú và mức độ gắn kết của khách hàng. Việc mở rộng sang nhiều dòng sản phẩm đưa Vinpearl vượt ra khỏi khuôn khổ một thương hiệu nghỉ dưỡng, để trở thành một thương hiệu hàng đầu Việt Nam về trải nghiệm du lịch – giải trí tích hợp.

Vinpearl tiếp tục khẳng định là *thương hiệu hàng đầu Việt Nam về trải nghiệm du lịch – giải trí tích hợp.*

Các giải thưởng tiêu biểu năm 2025

Giải thưởng Du lịch Việt Nam năm 2025

Vinpearl Golf Nha Trang
Sân golf phục vụ khách du lịch tốt nhất
Giải thưởng Du lịch Việt Nam năm 2025

Vinpearl Resort & Spa Hạ Long
Khách sạn 5 sao tốt nhất
Giải thưởng Du lịch Việt Nam năm 2025

Trip.Best 2025

Vinpearl Resort & Spa Phú Quốc
Premium Hotel
Trip.Best 2025

Vinpearl Luxury Nha Trang
Premium Hotel
Trip.Best 2025

Vinpearl Beachfront Nha Trang
Premium Hotel
Trip.Best 2025

Vinpearl Hon Tam Nha Trang
Premium Hotel
Trip.Best 2025

Vinpearl Empire Nha Trang, Affiliated by Meliá
Premium Hotel
Trip.Best 2025

Vinpearl Wonderworld Phú Quốc
Luxury Hotel
Trip.Best 2025

World Wellness Weekend

Vinpearl Hotels & Resorts
Khu nghỉ dưỡng có hoạt động chăm sóc sức khỏe nổi bật tại Việt Nam năm 2025
World Wellness Weekend

Vinpearl Hotels & Resorts
6 cơ sở đạt giải "Đại sứ chăm sóc sức khỏe"
World Wellness Weekend

Trip. com

VinWonders Nha Trang
Top 100 điểm đến dành cho gia đình trên toàn thế giới
Trip.com

Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay
Top 100 khách sạn dành cho gia đình hàng đầu Châu Á
Trip.com

Giải thưởng khác

Công ty Cổ phần Vinpearl
Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam năm 2025
HR Asia Awards 2025

Công ty Cổ phần Vinpearl
Nơi làm việc bền vững năm 2025
HR Asia Awards 2025

Công ty Cổ phần Vinpearl
Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam năm 2025 - ngành Du lịch/ Ẩm thực/Nghỉ dưỡng
Anphabe 2025

Công ty Cổ phần Vinpearl
Giải Nhất tại Hạng mục Best EdTech - eLearning Project
LearnX Awards 2025

Vinpearl Beachfront Nha Trang
Traveller Review Awards 2025
Booking.com

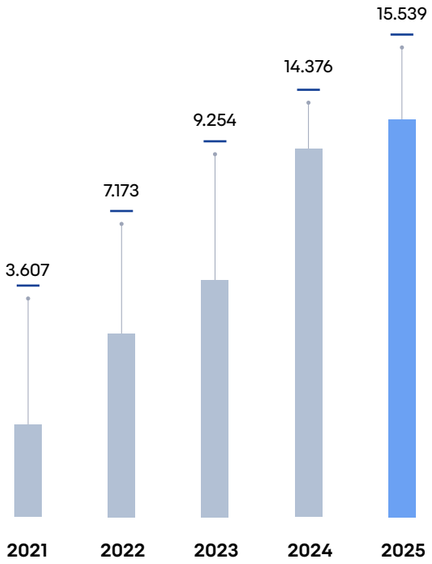
Công ty Cổ phần Vinpearl
Giải Đồng (Bronze)
LearningElite 2025

Các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản giai đoạn 2021 – 2025

Chỉ tiêu tài chính

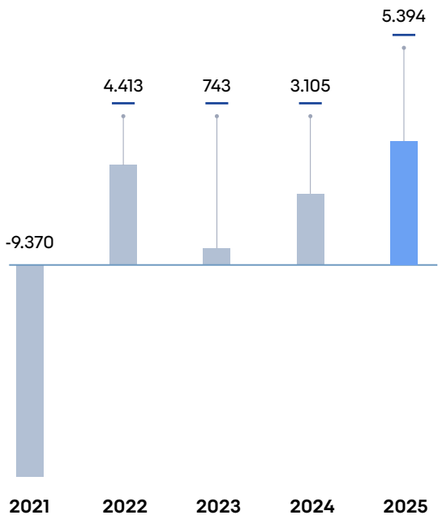
Doanh thu thuần

(tỷ đồng)



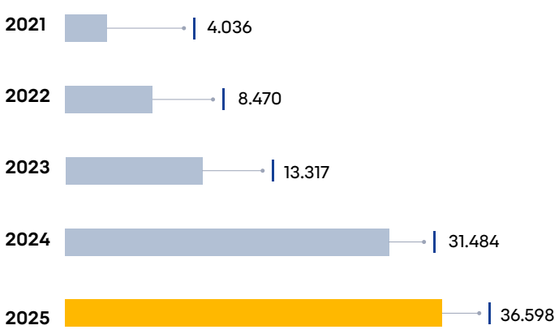
Lợi nhuận gộp

(tỷ đồng)



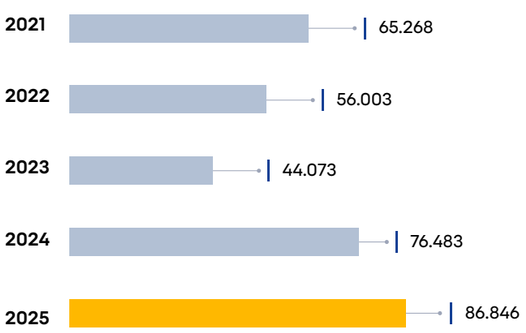
Vốn chủ sở hữu

(tỷ đồng)



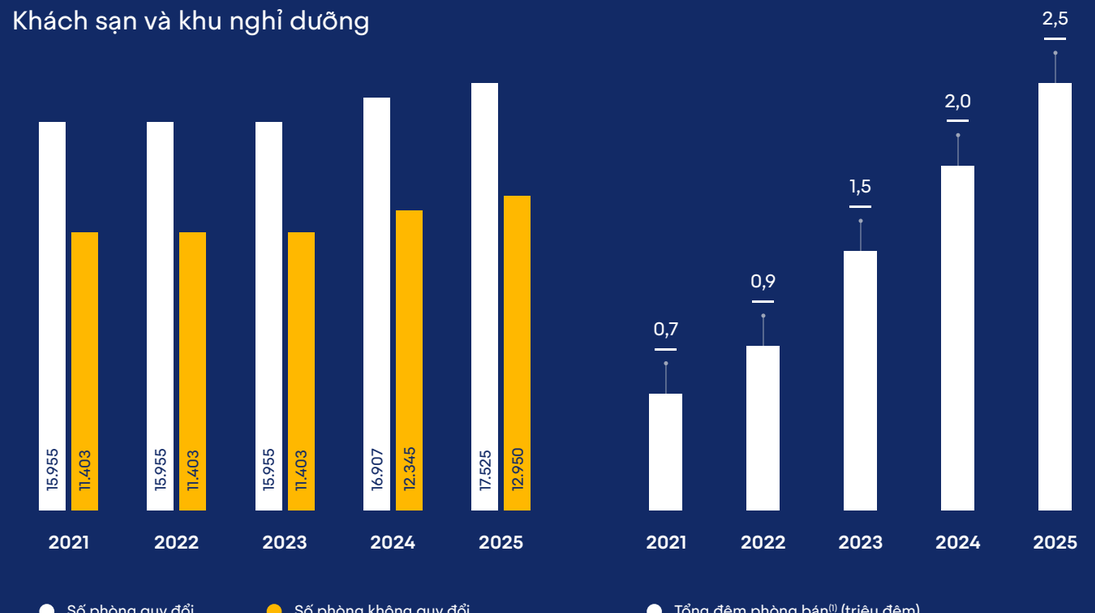
Tổng tài sản

(tỷ đồng)

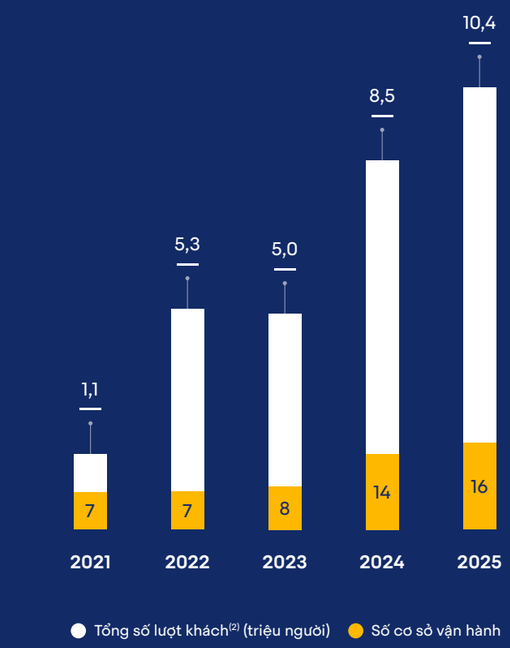


Chỉ tiêu hoạt động

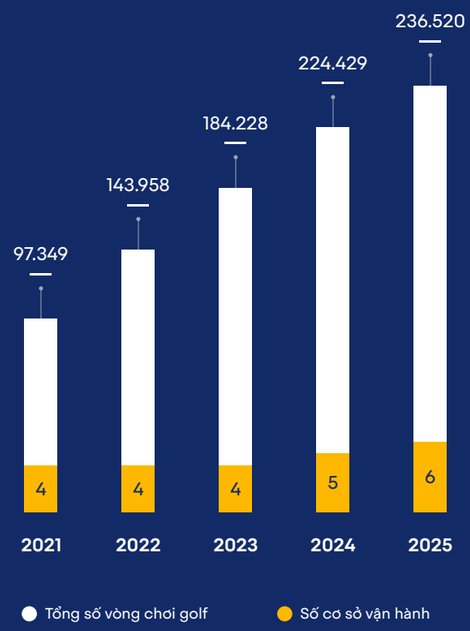
Khách sạn và khu nghỉ dưỡng



Công viên, khu vui chơi giải trí và các cơ sở dịch vụ khác



Sân golf



(1) Bao gồm các cơ sở không thuộc sở hữu của Vingroup

(2) Bao gồm các cơ sở công viên, vui chơi giải trí, chăm sóc sức khoẻ và giáo trí

Thông điệp của Tổng Giám đốc

Vinpearl *khẳng định vai trò doanh nghiệp tiên phong,* từng bước mở rộng hiện diện ra khu vực, vươn tầm quốc tế và đóng góp tích cực cho sự phát triển bền vững của xã hội.

NGÔ THỊ HƯƠNG
Tổng Giám đốc

Kính gửi Quý Cổ đông, Quý Khách hàng và Quý Đối tác,

Năm 2025, du lịch toàn cầu phục hồi mạnh mẽ nhưng cũng đối mặt với nhiều biến động từ địa chính trị, chi phí năng lượng và áp lực lạm phát, tác động trực tiếp đến chi phí hàng không và hành vi tiêu dùng. Cạnh tranh giữa các điểm đến, đặc biệt tại khu vực châu Á – Thái Bình Dương, ngày càng gia tăng khi các quốc gia đẩy mạnh chính sách visa và đầu tư hạ tầng để thu hút khách quốc tế.

Trong bối cảnh đó, du lịch Việt Nam tiếp tục khẳng định vị thế là điểm sáng của khu vực với 21,2 triệu lượt khách quốc tế, tăng 20,4% so với năm 2024 và vượt xa mức trước đại dịch. Việt Nam được Tổ chức Du lịch Liên Hợp Quốc xếp vào nhóm tăng trưởng nhanh nhất toàn cầu, trong khi toàn khu vực mới phục hồi khoảng 90%. Đồng thời, du lịch nội địa đạt 137 triệu lượt khách, đưa tổng thu toàn ngành lần đầu vượt mốc 1 triệu tỷ đồng, tiếp tục là trụ cột ổn định của nền kinh tế.

Trong bức tranh tăng trưởng tích cực của ngành, Vinpearl tiếp tục khẳng định vai trò tiên phong với hệ sinh thái nghỉ dưỡng – giải trí tích hợp quy mô và đẳng cấp, góp phần nâng tầm trải nghiệm điểm đến và năng lực cạnh tranh của du lịch Việt Nam.

Vị thế đó được củng cố rõ nét khi thương hiệu Vinpearl được Brand Finance xếp hạng là thương hiệu mạnh nhất Đông Nam Á và số 1 Việt Nam năm thứ ba liên tiếp, với điểm sức mạnh thương hiệu (BSI) đạt 97,5/100, tương đương hạng AAA+ – mức cao nhất trong khu vực.

Khép lại 2025, Vinpearl ghi nhận 13,4 triệu lượt khách tại các cơ sở do Công ty quản lý và vận hành trong năm 2025. Doanh thu hợp nhất đạt 15.539 tỷ đồng; trong đó, doanh thu từ hoạt động khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan đạt 11.367 tỷ đồng, tăng 34% so với năm 2024 – cao gấp đôi tốc độ tăng trưởng chung của toàn ngành.

Tuy nhiên, ngành du lịch đang bước vào giai đoạn phát triển mới, nơi tăng trưởng không còn chỉ dựa trên quy mô mà đòi hỏi chuẩn mực cao hơn về vận hành, chất lượng dịch vụ và trải nghiệm cá nhân hóa. **Trong bối cảnh đó, Vinpearl xác định rõ: tăng trưởng phải đi cùng kỷ luật; mở rộng phải dựa trên chuẩn hóa; và nâng chuẩn là nền tảng để kiến tạo vị thế vững chắc tại thị trường nội địa, hướng tới mục tiêu vươn tầm quốc tế.**

ĐỊNH HƯỚNG TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG & NÂNG CAO GIÁ TRỊ TOÀN DIỆN

Bước sang giai đoạn phát triển mới, Vinpearl định hướng chiến lược trung dài hạn theo nguyên tắc tăng trưởng có chọn lọc, lấy chất lượng, hiệu quả và tính bền vững làm trọng tâm. Các định hướng chiến lược cốt lõi bao gồm:
Đa dạng hóa thị trường nguồn khách: Mở rộng các thị trường quốc tế trọng điểm và nhóm khách chi tiêu cao, đồng thời củng cố thị trường truyền thống nhằm tối ưu công suất, nâng cao giá trị trên mỗi khách hàng và tăng khả năng chống chịu trước biến động.

Phát triển điểm đến tích hợp, nâng cao giá trị trải nghiệm: Kiên định mô hình "All-in-One Destination", chuyển dịch từ cung cấp dịch vụ đơn lẻ sang kiến tạo hành trình trải nghiệm trọn gói, cá nhân hóa và gia tăng giá trị tổng thể.

Đẩy mạnh chuyển đổi số và hệ sinh thái du lịch trực tuyến: Ứng dụng công nghệ và dữ liệu để tối ưu kênh phân phối, nâng cao trải nghiệm khách hàng và xây dựng nền tảng du lịch số đóng vai trò trung tâm kết nối toàn hệ sinh thái.

Phát triển các trụ cột tăng trưởng mới: Nghiên cứu và từng bước triển khai các mô hình kinh doanh dài hạn như CCRC, đón đầu xu hướng già hóa dân số và mở rộng không gian tăng trưởng.

Tăng trưởng gắn với phát triển bền vững: Tích hợp ESG vào toàn bộ hoạt động quản trị và vận hành, hướng tới tối ưu tài nguyên, giảm phát thải và tạo giá trị dài hạn cho cổ đông và cộng đồng.

Hoàn thiện hệ thống quản trị và nâng cao hiệu quả vận hành: Chuẩn hóa theo hướng tinh gọn, minh bạch và đo lường được, nhằm tối ưu nguồn lực và nâng cao tốc độ ra quyết định.

Phát triển đội ngũ và văn hóa tổ chức: Xây dựng nguồn nhân lực chất lượng cao, phát triển đội ngũ kế cận và củng cố văn hóa thực thi nhất quán – nền tảng cho tăng trưởng bền vững trên quy mô lớn.

Kính thưa Quý vị,

Bước sang giai đoạn 2026–2028, **Vinpearl đặt mục tiêu trở thành tập đoàn du lịch – giải trí tích hợp hàng đầu Đông Nam Á**, dựa trên bốn trụ cột chiến lược: du lịch bền vững, sản phẩm vượt trội, trải nghiệm liền mạch và công nghệ dẫn đầu.

Trên nền tảng hệ sinh thái toàn diện, năng lực triển khai quy mô lớn và uy tín thương hiệu đã được khẳng định, Vinpearl không chỉ củng cố vị thế tiên phong tại thị trường nội địa mà còn **từng bước mở rộng hiện diện quốc tế, hướng tới xuất khẩu mô hình sản phẩm và tiêu chuẩn vận hành ra các thị trường tiềm năng**, qua đó nâng cao năng lực cạnh tranh ở cấp độ khu vực và toàn cầu.

Vinpearl tập trung xây dựng năng lực vận hành theo các tiêu chuẩn rõ ràng và được thực thi kỷ luật, coi đây là nền tảng để duy trì tăng trưởng bền vững, gia tăng giá trị dài hạn và từng bước khẳng định vị thế trên thị trường quốc tế.

Những thành tựu đạt được là kết quả của chiến lược dài hạn, năng lực tổ chức và sự đồng hành bền bỉ của Quý Cổ đông, Khách hàng và Đối tác. Đây cũng là cơ sở để Vinpearl tiếp tục củng cố nền tảng tài chính, nâng cao chuẩn quản trị và mở rộng giá trị trong giai đoạn phát triển tiếp theo.

Với định hướng rõ ràng và nền tảng đã được thiết lập, Vinpearl tin tưởng sẽ tiếp tục khẳng định vai trò doanh nghiệp tiên phong của ngành du lịch – nghỉ dưỡng – giải trí Việt Nam, đồng thời **từng bước đưa thương hiệu và mô hình phát triển của Vinpearl tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị du lịch toàn cầu.**

Với tinh thần kiên định, Vinpearl tiếp tục: **"Khẳng định chuẩn mực – Kiến tạo vị thế"**, tạo dựng giá trị dài hạn cho cổ đông, ngành du lịch và cộng đồng.

Trân trọng cảm ơn!

Tổng Giám đốc
NGÔ THỊ HƯƠNG

Với tinh thần kiên định, Vinpearl tiếp tục:
"Khẳng định chuẩn mực – Kiến tạo vị thế", tạo dựng
giá trị dài hạn cho cổ đông, ngành du lịch và cộng đồng.

CHƯƠNG 02

Tổng quan Vinpearl

Thông tin chung 28

Danh sách công ty thành viên 30

Dấu mốc hình thành và phát triển 32

Địa bàn kinh doanh 36

Lĩnh vực kinh doanh 38

Nhân sự chủ chốt 50

Chiến lược kinh doanh trung & dài hạn 56

Khẳng Định Chuẩn Mực - *Kiến Tạo Vị Thế*

Thông tin chung

Vinpearl là thương hiệu nghỉ dưỡng – giải trí số một Việt Nam, hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ lưu trú, cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, kinh doanh nhà hàng và khu ẩm thực.

TÊN CÔNG TY	Công ty Cổ phần Vinpearl
MÃ CỔ PHIẾU	VPL
GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP	4200456848
VỐN ĐIỀU LỆ	17.933.003.770.000 đồng
TRỤ SỞ CHÍNH	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hoà, Việt Nam
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (Chi tiết: Khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; khu du lịch sinh thái. Mã ngành: 5510)

ĐIỆN THOẠI	**FAX**	**WEBSITE**
0583590611	0583590613	www.vinpearl.com

Công ty Cổ phần Vinpearl (sau đây gọi tắt là "Vinpearl" hoặc "Công ty") là doanh nghiệp tiên phong và dẫn đầu trong lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí tại Việt Nam theo mô hình đẳng cấp quốc tế. Trải qua hơn 22 năm hình thành và phát triển, Vinpearl đã từng bước xây dựng và hoàn thiện hệ sinh thái sản phẩm – dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng toàn diện, bao gồm chuỗi khách sạn và khu nghỉ dưỡng cao cấp, hệ thống công viên chủ đề và khu vui chơi giải trí quy mô lớn, các sân golf tiêu chuẩn quốc tế cùng mạng lưới trung tâm hội nghị và dịch vụ ẩm thực đẳng cấp 5 sao.

Khởi đầu với vốn điều lệ 60 tỷ đồng và phạm vi hoạt động giới hạn trên một hòn đảo tại Khánh Hòa, Vinpearl đã không ngừng mở rộng quy mô và nâng tầm chất lượng dịch vụ, từng bước phát triển thành thương hiệu dẫn đầu trong lĩnh vực lưu trú nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí tại Việt Nam. Đến nay, mạng lưới dự án của Vinpearl đã hiện diện tại nhiều điểm đến du lịch trọng điểm trên cả nước, với danh mục đa dạng từ khách sạn, khu nghỉ dưỡng, công viên giải trí đến hệ thống sân golf và các tổ hợp dịch vụ du lịch quy mô lớn.

Đặc biệt, Vinpearl là doanh nghiệp nổi bật trong ngành du lịch nghỉ dưỡng đã niêm yết và giao dịch trên thị trường chứng khoán Việt Nam, nhanh chóng vươn lên trở thành một trong 30 doanh nghiệp có giá trị vốn hóa lớn nhất thị trường trong giai đoạn phát triển cao điểm. Dấu mốc này không chỉ phản ánh tầm nhìn chiến lược đúng đắn mà còn khẳng định nền tảng nội lực vững mạnh cả về tài chính và năng lực vận hành, tạo tiền đề để Vinpearl bứt phá, củng cố vị thế dẫn đầu trong nước và từng bước nâng cao năng lực cạnh tranh với các thương hiệu du lịch nghỉ dưỡng trong khu vực.

Các dự án của Vinpearl tọa lạc tại những địa điểm nổi tiếng và các vị trí chiến lược tại các trung tâm du lịch trọng điểm hoặc các thành phố lớn có tốc độ đô thị hóa cao, sở hữu tiềm năng phát triển du lịch bền vững như Phú Quốc, Nha Trang, Đà Nẵng, Quảng Ninh, Nghệ An, v.v... Việc lựa chọn vị trí đầu tư mang tính chiến lược không chỉ bảo đảm hiệu quả khai thác dài hạn của Vinpearl mà còn góp phần nâng tầm hình ảnh điểm đến của Việt Nam trên bản đồ du lịch khu vực và quốc tế.

Chúng tôi là đơn vị tiên phong phát triển mô hình tổ hợp nghỉ dưỡng – giải trí "all-in-one", tích hợp lưu trú, ẩm thực, hội nghị, vui chơi giải trí và chăm sóc sức khỏe trong cùng một quần thể đồng bộ. Với cơ sở vật chất hiện đại, tiêu chuẩn vận hành chuyên nghiệp và chất lượng dịch vụ xuất sắc, Công ty đáp ứng đa dạng nhu cầu của nhiều phân khúc khách hàng, đem lại những trải nghiệm khác biệt và giá trị gia tăng vượt trội. Vì vậy, Vinpearl được ghi nhận là thương hiệu góp phần định hình chuẩn mực mới và dẫn dắt xu hướng phát triển của ngành nghỉ dưỡng – giải trí tại Việt Nam, từng bước tiệm cận các tiêu chuẩn quốc tế.

Là thành viên của Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần ("Vingroup"), Công ty được thừa hưởng nền tảng quản trị tinh gọn, năng lực triển khai các dự án quy mô lớn, đội ngũ nhân sự tinh hoa cùng hệ sinh thái sản phẩm – dịch vụ và uy tín thương hiệu hàng đầu thị trường. Sự cộng hưởng từ hệ sinh thái Vingroup tạo điều kiện để Vinpearl tối ưu hóa hiệu quả vận hành, gia tăng trải nghiệm khách hàng và mở rộng không gian tăng trưởng.

Danh sách công ty thành viên

Vinpearl hoạt động theo mô hình quản trị được quy định tại Điều 137 Luật Doanh Nghiệp, bao gồm Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng giám đốc. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Vinpearl có 5 công ty con và các công ty con của Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ lưu trú nghỉ dưỡng hoặc vui chơi giải trí.

STT	Tên Công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ	Ngành nghề kinh doanh
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	99,00%	99,00%	502.751.350.000 đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
2	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang (2)	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	99,99%	99,99%	5.194.193.700.000 đồng	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	Tầng 1 Đến Tầng 3, Tầng 47 Đến Tầng 63 và Tầng 65 Đến Tầng 77, Tòa nhà Landmark 81, Khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn (Vinhomes Central Park), Số 720A Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	84,99%	99,99%	1.605.485.800.000 đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Số 27 Trần Phú, Phường Hạc Thành, Tỉnh Thanh Hoá, Việt Nam	99,99%	99,99%	687.000.000.000 đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
5	Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (1)(2)	Đường Bình Minh, Phường Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	99,99%	99,99%	2.126.380.300.000 đồng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

(1) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Cửa Hội trở thành công ty con của Công ty Cổ phần Vinpearl từ ngày 14 tháng 2 năm 2025.
(2) 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 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.

Dấu mốc hình thành và phát triển

Từ đảo Hòn Tre khô cằn, Vinpearl đã kiến tạo nên một quần thể du lịch – nghỉ dưỡng mang tính biểu tượng tại Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Sự chuyển mình ấn tượng này là minh chứng rõ nét cho năng lực triển khai vượt trội, tầm nhìn dài hạn và vị thế tiên phong của Vinpearl trong việc kiến tạo điểm đến, nâng tầm giá trị tài nguyên bản địa và dẫn dắt xu hướng phát triển của ngành du lịch Việt Nam.

2001-2003

2001

Thành lập **Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Du lịch, Thương mại và Dịch vụ Hòn Tre** – tiền thân của Công ty Cổ phần Vinpearl đánh dấu khởi đầu cho hành trình xây dựng và phát triển hệ sinh thái du lịch nghỉ dưỡng quy mô lớn tại Việt Nam.

2003

Khai trương **Vinpearl Resort Nha Trang** – dự án khu nghỉ dưỡng đẳng cấp 5 sao đầu tiên tại Đảo Hòn Tre và quy mô tầm cỡ hàng đầu Việt Nam tại thời điểm ra mắt – sau 18 tháng thi công, nhanh chóng trở thành biểu tượng du lịch mới của Nha Trang và khẳng định tầm nhìn tiên phong của Tập đoàn.

2006-2007

2006

Khai trương **Vinpearl Land Nha Trang** (nay là VinWonders Nha Trang) – công viên giải trí đẳng cấp quốc tế đầu tiên tại Việt Nam, đánh dấu bước mở rộng chiến lược của Vinpearl sang lĩnh vực vui chơi giải trí quy mô lớn, đồng thời hoàn thiện mô hình quần thể du lịch – nghỉ dưỡng – giải trí tích hợp tại Nha Trang với nhiều hạng mục và kỷ lục ấn tượng, góp phần nâng tầm vị thế điểm đến trên bản đồ du lịch khu vực.

2007

Đưa vào vận hành **tuyến cáp treo vượt biển dài 3.320m** nối Đảo Hòn Tre với Cảng du lịch Phú Quý tại đất liền – công trình hạ tầng mang tính đột phá, góp phần hoàn thiện kết nối giao thông và gia tăng mạnh mẽ năng lực đón khách cho quần thể tích hợp tại Nha Trang, tạo động lực thúc đẩy tăng trưởng bền vững cho toàn hệ sinh thái.

2011 - 2013

2011

Công ty Cổ phần Vincom (sau được đổi tên thành Tập đoàn Vingroup – Công ty CP) trở thành chủ sở hữu 100% vốn điều lệ của Vinpearl.

Khai trương **Vinpearl Luxury Nha Trang** – khu nghỉ dưỡng định vị ở phân khúc cao cấp nhất sở hữu spa trên mặt biển đầu tiên tại Việt Nam, tiên phong kiến tạo chuẩn mực nghỉ dưỡng riêng tư và đẳng cấp.

Khai trương **Vinpearl Golf Club Nha Trang** – sân golf 18 lỗ đẳng cấp quốc tế đầu tiên trên đảo tại Việt Nam.

Khai trương **Vinpearl Đà Nẵng Resort & Villas** (nay là Đà Nẵng Marriott Resort & Spa).

2013

Khai trương **Vinpearl Land Times City** (nay là VinKE & Aquarium Times City) với mô hình khu vui chơi hướng nghiệp trong nhà đầu tiên tại Việt Nam.

2014

2014

Chuyển đổi hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần, đánh dấu bước hoàn thiện cơ cấu pháp lý và quản trị theo định hướng phát triển dài hạn; đồng thời tiếp tục kế thừa và phát triển thương hiệu Vinpearl một cách nhất quán cho đến hiện nay.

Khai trương **quần thể du lịch nghỉ dưỡng tại Phú Quốc**, hình thành mô hình điểm đến tích hợp "all-in-one" đáp ứng trọn vẹn nhu cầu nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và thể thao của khách hàng, đồng thời đặt nền móng cho chiến lược phát triển của Công ty trong giai đoạn sau, đặc biệt cấu phần khách sạn Vinpearl Resort & Spa Phú Quốc được hoàn thành với tiến độ xây dựng kỷ lục trong vòng 10 tháng thi công.

2015

2015

Khai trương lần lượt Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay, Vinpearl Hạ Long Bay Resort (nay là Vinpearl Resort & Spa Hạ Long), và Vinpearl Resort & Golf Phú Quốc (nay là Sheraton Phú Quốc), tiếp tục mở rộng hệ thống cơ sở lưu trú cao cấp tại các điểm đến du lịch trọng điểm.

Khai trương Vinpearl Safari Phú Quốc – vườn thú bán hoang dã đầu tiên tại Việt Nam, quy tụ hơn 3.000 cá thể thuộc 150 loài.

2016 - 2017

2016

Ra mắt thương hiệu **Vinpearl City Hotel** với địa điểm đầu tiên là Vinpearl Hotel Cần Thơ (nay là Sheraton Cần Thơ), đánh dấu bước mở rộng chiến lược sang phân khúc lưu trú tại các đô thị trọng điểm, qua đó đa dạng hóa nguồn doanh thu và giảm thiểu tác động của tính mùa vụ trong hoạt động du lịch nghỉ dưỡng.

Khai trương **Vinpearl Golf Land Resort & Villas** (nay là Nha Trang Marriott Resort & Spa, Hon Tre Island) – khách sạn có số lượng phòng chuẩn 5 sao lớn nhất hệ thống.

2017

Khai trương đồng loạt 7 khách sạn và 1 sân golf, khẳng định tốc độ mở rộng hệ thống mạnh mẽ và năng lực triển khai vượt trội của Vinpearl tại các địa bàn trọng điểm.

Dấu mốc hình thành và phát triển

2018

2018

Tái cấu trúc hệ thống thương hiệu theo định hướng chuyên biệt hóa, tiệm cận mô hình quản trị của các tập đoàn nghỉ dưỡng quốc tế, hình thành hệ sinh thái lưu trú – giải trí, qua đó nâng cao khả năng định vị phân khúc và khai thác tối ưu hiệu quả vận hành.
Khai trương quần thể du lịch nghỉ dưỡng tại Nam Hội An gồm: VinWonders Nam Hội An, Vinpearl Golf Nam Hội An và Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An, quần thể du lịch nghỉ dưỡng duy nhất tại Việt Nam kết hợp nghỉ dưỡng biển và công nghệ giải trí thời thượng.

Đẩy mạnh định hướng chiến lược mảng City Hotel với việc khai trương đồng loạt 10 khách sạn tại các nội đô thành phố.

2019 - 2020

2019

Khai trương **Vinpearl Luxury Landmark 81** (nay là Vinpearl Landmark 81, Autograph Collection), Vinpearl Hotel Imperia (nay là Sheraton Hải Phòng) và Vinpearl Hotel Rivera (nay là Meliá Vinpearl Hải Phòng Rivera), khẳng định vị thế dẫn đầu phân khúc khách sạn đô thị cao cấp.

2020

Đổi tên Vinpearl Land thành VinWonders, đánh dấu bước tái định vị thương hiệu theo định hướng quốc tế hóa, chuẩn hóa hệ thống công viên chủ đề và nâng cao trải nghiệm khách hàng trong lĩnh vực vui chơi giải trí.
Khai trương VinWonders Phú Quốc – công viên chủ đề đầu tiên và có quy mô lớn nhất Việt Nam.

Ra mắt thương hiệu **VinHolidays Smart & Simple**, định vị phân khúc khách sạn tối giản, linh hoạt; trong đó VinHolidays 1 Phú Quốc (sau này là VinHolidays Fiesta Phú Quốc) là dự án tiên phong.

2021 - 2022

2021

Khai trương **Phú Quốc United Center** – siêu quần thể 1.000 ha, tích hợp đa dạng loại hình lưu trú, vui chơi, mua sắm và trải nghiệm văn hóa, với điểm nhấn là Grand World Phú Quốc - "Thành phố không ngủ" đầu tiên tại Việt Nam.

2022

Khai trương **Cung Điện Hải Vương** – thủy cung quy mô lớn nhất Việt Nam tại VinWonders Phú Quốc, vận hành theo mô hình nuôi trồng sinh vật biển khép kín, góp phần nâng cao chất lượng trải nghiệm giáo trí tại các cơ sở của Vinpearl.

Công bố hợp tác chiến lược với Marriott International và Meliá Hotels International, từng bước chuyển giao quyền quản lý một số khách sạn và khu nghỉ dưỡng cho các thương hiệu quốc tế, qua đó chuẩn hóa vận hành theo tiêu chuẩn toàn cầu, tối ưu hiệu quả kinh doanh và nâng cao năng lực cạnh tranh dài hạn.

2023

2023

Tổ chức thành công hai siêu đại nhạc hội 8Wonder với sự góp mặt của các nghệ sĩ quốc tế như Charlie Puth và Maroon 5, thu hút hàng chục nghìn khán giả, qua đó góp phần định vị Phú Quốc là điểm đến lễ hội – giải trí tầm cỡ khu vực.

Tiếp nhận và phát triển Khu tiện ích của đại đô thị Vinhomes Ocean Park 2 và Vinhomes Ocean Park 3 (nay là VinWonders Wave Park & Water Park thuộc VinWonders Hà Nội), mở rộng hiện diện thương hiệu VinWonders tại khu vực phía Bắc.

2024

2024

Khai trương **VinWonders Cửa Hội** – quần thể vui chơi giải trí quy mô lớn tại khu vực Bắc Trung Bộ.

Khai trương **Vinpearl Horse Academy Vũ Yên** – học viện cưỡi ngựa đẳng cấp quốc tế đầu tiên tại Việt Nam.

Tổ chức thành công siêu đại nhạc hội 8Wonder với sự góp mặt của nghệ sĩ quốc tế Imagine Dragons thu hút hơn 20.000 khán giả tham dự.

2025

2025

Khai trương **VinWonders Vũ Yên, Vinpearl Golf Léman, Vinpearl Hotel Bắc Ninh và Sheraton Vinh**, qua đó tiếp tục mở rộng mạng lưới và củng cố vị thế tiên phong trong phát triển tổ hợp nghỉ dưỡng – giải trí quy mô lớn tại Việt Nam.

Thực hiện niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và cổ phiếu VPL được bổ sung vào bộ chỉ số VN30, nâng cao năng lực huy động vốn và minh bạch hóa hoạt động theo chuẩn mực thị trường vốn.

Vinpearl giữ vững danh hiệu Thương hiệu mạnh nhất Việt Nam ba năm liên tiếp và bứt phá trở thành thương hiệu mạnh nhất Đông Nam Á với **chỉ số sức mạnh thương hiệu (BSI) đạt 97,5/100, xếp hạng AAA+ cao nhất.**

Tổ chức thành công siêu đại nhạc hội 8Wonder thu hút hơn 50.000 khán giả, đồng thời lần đầu tiên đưa world tour của ngôi sao quốc tế G-Dragon đến Việt Nam, tạo dấu ấn sự kiện âm nhạc quy mô lớn với tổng lượng khán giả tham dự gần 100.000 người, tiếp tục khẳng định năng lực tổ chức các sự kiện giải trí tầm cỡ quốc tế.

Địa bàn kinh doanh

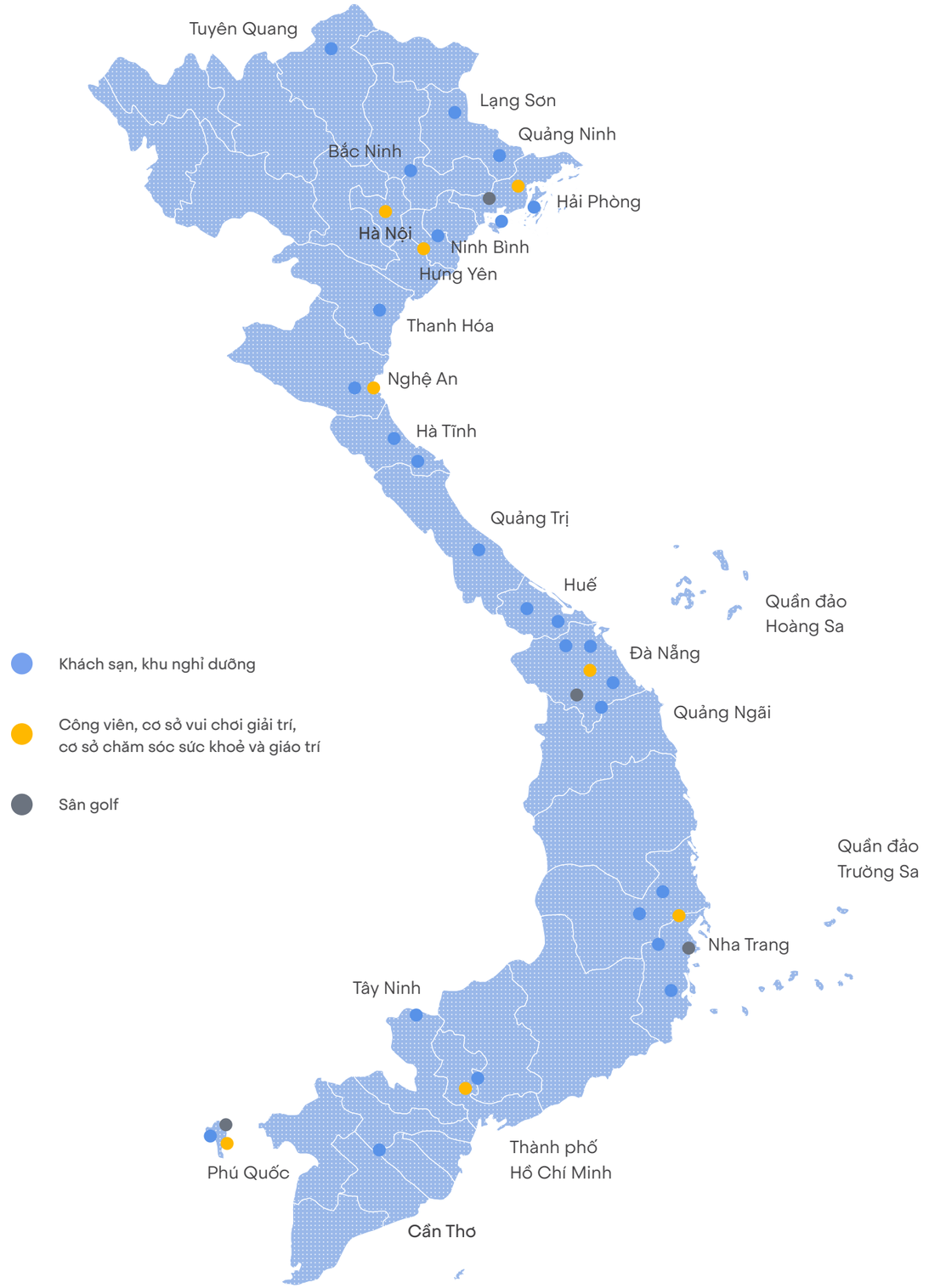
60
DỰ ÁN

20
TỈNH/ THÀNH PHỐ TRONG NƯỚC VÀ QUỐC TẾ

Vinpearl tiếp tục khẳng định vị thế dẫn đầu trong lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng *với sự ra mắt ấn tượng của hàng loạt điểm đến hấp dẫn* trải dài trên khắp dải đất hình chữ S

Mạng lưới kinh doanh của Vinpearl tiếp tục được mở rộng và củng cố tại các điểm đến du lịch và các thành phố trọng điểm trên toàn quốc. Được định vị là tổ hợp trải nghiệm nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí chất lượng cao, chuyên nghiệp với quy mô lớn tại Việt Nam, Vinpearl hình thành nên những siêu quần thể bao gồm khách sạn, khu nghỉ dưỡng, công viên vui chơi giải trí và sân golf tại các vị trí chiến lược trên khắp cả nước nhằm tối ưu hóa trải nghiệm khách hàng và nâng cao hiệu quả vận hành trên toàn chuỗi giá trị. Trong năm 2026, Công ty tiếp tục đẩy mạnh mở rộng địa bàn kinh doanh, ưu tiên các khu vực có tiềm năng tăng trưởng cao, hạ tầng giao thông ngày càng hoàn thiện và khả năng kết nối vùng thuận lợi nhằm củng cố năng lực cạnh tranh, duy trì vị thế dẫn đầu thị trường và bảo đảm tăng trưởng bền vững qua các năm.

Khách sạn, khu nghỉ dưỡng	Công viên và tổ hợp vui chơi giải trí	Cơ sở chăm sóc sức khỏe, giáo trí	Sân golf	Trung tâm hội nghị, ẩm thực
35	12	04	06	03



Lĩnh vực kinh doanh

Khởi đầu từ Đảo Hòn Tre, Nha Trang, sau 22 năm hoạt động, Vinpearl sở hữu *hệ thống lưu trú nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí đẳng cấp bậc nhất Việt Nam*

Vinpearl là một trong những doanh nghiệp dẫn đầu thị trường du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí tại Việt Nam, với hệ sinh thái dịch vụ đồng bộ và đa dạng, tập trung vào các lĩnh vực cốt lõi gồm: lưu trú nghỉ dưỡng cao cấp, vui chơi giải trí, tổ chức hội nghị – sự kiện, dịch vụ ẩm thực và các tiện ích bổ trợ.

Trải qua hơn 22 năm hình thành và phát triển, Vinpearl kiên định theo đuổi sứ mệnh kiến tạo những trải nghiệm đẳng cấp, góp phần nâng cao chất lượng sống và thúc đẩy sự phát triển bền vững của ngành du lịch Việt Nam. Với định hướng lấy khách hàng làm trọng tâm, Công ty không ngừng nâng cao tiêu chuẩn dịch vụ, tối ưu hóa vận hành và đổi mới sáng tạo trong sản phẩm và dịch vụ nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng đa dạng của thị trường trong nước và quốc tế.

Hiện nay, Vinpearl vận hành hệ thống thương hiệu gồm Vinpearl Hotels & Resorts, VinWonders, Vinpearl Golf, và VinPalace với mạng lưới hiện diện tại nhiều địa phương trọng điểm trên cả nước, tạo nên chuỗi giá trị tích hợp từ lưu trú, giải trí đến thể thao và sự kiện. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục phát triển các sản phẩm và dịch vụ khác nhằm hoàn thiện hệ sinh thái, nâng cao trải nghiệm khách hàng và gia tăng hiệu quả khai thác tài sản.

Với chiến lược đầu tư bài bản, nền tảng quản trị chuyên nghiệp và năng lực triển khai đồng bộ, Vinpearl đã xây dựng được uy tín thương hiệu vững chắc trên thị trường. Kết quả tăng trưởng ổn định qua nhiều năm là minh chứng rõ nét cho năng lực thích ứng, sức mạnh nội tại và cam kết phát triển bền vững của Công ty trong bối cảnh ngành du lịch không ngừng biến động.

Vận hành và tư vấn quản lý khách sạn, khu nghỉ dưỡng cao cấp

Hệ thống Vinpearl Hotel & Resorts gồm

35 KHÁCH SẠN VÀ KHU NGHỈ DƯỠNG

Với tổng quy mô

17.525 PHÒNG QUY ĐỔI

Vinpearl là thương hiệu hàng đầu Việt Nam trong lĩnh vực du lịch và nghỉ dưỡng, phát triển hệ thống khách sạn, khu nghỉ dưỡng và biệt thự biển tiêu chuẩn năm sao quốc tế tại các điểm đến du lịch nổi tiếng. Với chất lượng dịch vụ vượt trội, không gian kiến trúc sang trọng và hệ tiện ích hoàn thiện giúp đem lại trải nghiệm khác biệt giữa thiên nhiên đặc sắc, Vinpearl Hotels & Resorts được đông đảo du khách trong và ngoài nước tin tưởng lựa chọn. Bên cạnh phân khúc nghỉ dưỡng, Công ty còn mở rộng danh mục sang khách sạn đô thị hiện đại, đáp ứng nhu cầu lưu trú công tác, hội nghị và sự kiện, qua đó đa dạng hóa tệp khách hàng và tối ưu hiệu quả khai thác toàn hệ thống, qua đó tạo nên giá trị gia tăng bền vững của Vinpearl Hotels & Resorts.

Nhằm nâng tầm và quốc tế hóa thương hiệu trong lĩnh vực khách sạn – nghỉ dưỡng, Vinpearl đã triển khai hợp tác chiến lược từ năm 2022 với Meliá Hotels International và Marriott International. Sự kết hợp giữa hệ sinh thái nghỉ dưỡng trọn gói mang đậm bản sắc địa phương của Vinpearl và tiêu chuẩn quản lý, vận hành theo chuẩn mực toàn cầu của các thương hiệu khách sạn quốc tế góp phần đa dạng hóa trải nghiệm cho du khách trong và ngoài nước, đồng thời nâng cao năng lực cạnh tranh và giá trị thương hiệu, góp phần nâng cao vị thế của Vinpearl trên bản đồ khu vực. Trong tương lai, Vinpearl sẽ tiếp tục mở rộng hợp tác với các thương hiệu quốc tế, qua đó nâng cao chất lượng vận hành, đa dạng hóa trải nghiệm dịch vụ và củng cố năng lực cạnh tranh trên thị trường du lịch – nghỉ dưỡng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, hệ thống Vinpearl bao gồm 35 khách sạn và khu nghỉ dưỡng hiện diện tại 19 tỉnh, thành phố du lịch và kinh tế trọng điểm trên cả nước như Khánh Hòa, An Giang, Đà Nẵng, Quảng Ninh, Thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng, Thanh Hóa, Nghệ An, v.v... với tổng quy mô 17.525 phòng quy đổi.

DANH MỤC DỰ ÁN (*)

STT	Dự án	Vị trí	Loại hình	Tổng số phòng quy đổi	Năm khai trương
1	Vinpearl Resort Nha Trang	Khánh Hòa	Khu nghỉ dưỡng	647	2003
2	Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay	Khánh Hòa	Khu nghỉ dưỡng	995	2015
3	Vinpearl Luxury Nha Trang	Khánh Hòa	Khu nghỉ dưỡng	84	2011
4	Vinpearl Beachfront Nha Trang	Khánh Hòa	Khách sạn thành phố	963	2018
5	Vinpearl Resort & Spa Hạ Long	Quảng Ninh	Khu nghỉ dưỡng	384	2016
6	Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An	Đà Nẵng	Khu nghỉ dưỡng	809	2018
7	Vinpearl Resort & Spa Phú Quốc	An Giang	Khu nghỉ dưỡng	700	2016
8	Vinpearl Wonderworld Phú Quốc	An Giang	Khu nghỉ dưỡng	937	2017
9	Vinpearl Landmark 81 Autograph Collection	Tp. Hồ Chí Minh	Khách sạn thành phố	223	2019
10	Sheraton Hải Phòng	Hải Phòng	Khách sạn thành phố	362	2019
11	Four Points by Sheraton Lạng Sơn	Lạng Sơn	Khách sạn thành phố	127	2018
12	Sheraton Cần Thơ	Cần Thơ	Khách sạn thành phố	262	2016
13	Đà Nẵng Marriott Resort & Spa	Đà Nẵng	Khu nghỉ dưỡng	328	2011
14	Sheraton Phú Quốc Long Beach Resort	An Giang	Khu nghỉ dưỡng	631	2016
15	Nha Trang Marriott Resort & Spa, Hòn Tre Island	Khánh Hòa	Khu nghỉ dưỡng	1.684	2017
16	Đà Nẵng Marriott Resort & Spa, Non Nước Beach Villas	Đà Nẵng	Khu nghỉ dưỡng	346	2017
17	Renaissance Hội An Resort & Spa	Đà Nẵng	Khu nghỉ dưỡng	278	2017
18	Meliá Vinpearl Cam Ranh Beach Resort	Khánh Hòa	Khu nghỉ dưỡng	604	2017
19	Vinpearl Hà Tĩnh, Affiliated by Meliá	Hà Tĩnh	Khách sạn thành phố	311	2017
20	Meliá Vinpearl Quảng Bình	Quảng Trị	Khách sạn thành phố	127	2018
21	Meliá Vinpearl Tây Ninh	Tây Ninh	Khách sạn thành phố	127	2018
22	Meliá Vinpearl Huế	Thừa Thiên Huế	Khách sạn thành phố	213	2018
23	Vinpearl Cửa Hội Beach Resort, Affiliated by Meliá	Nghệ An	Khu nghỉ dưỡng	218	2018
24	Vinpearl Cửa Sót Beach Resort, Affiliated by Meliá	Hà Tĩnh	Khu nghỉ dưỡng	103	2017
25	Meliá Vinpearl Đà Nẵng Riverfront	Đà Nẵng	Khách sạn thành phố	864	2018
26	Vinpearl Empire Nha Trang, Affiliated by Mélia	Khánh Hòa	Khách sạn thành phố	1.386	2018
27	Meliá Vinpearl Phủ Lý	Ninh Bình	Khách sạn thành phố	180	2018
28	Meliá Vinpearl Hải Phòng Rivera	Hải Phòng	Khách sạn thành phố	211	2019
29	Meliá Vinpearl Thanh Hóa	Thanh Hóa	Khách sạn thành phố	295	2018
30	Meliá Vinpearl Phú Quốc	An Giang	Khu nghỉ dưỡng	1.556	2017
31	Four Points by Sheraton Hà Giang	Tuyên Quang	Khách sạn thành phố	151	2024
32	Vinpearl Hotel Bắc Ninh	Bắc Ninh	Khách sạn thành phố	265	2025
33	Sheraton Vinh	Nghệ An	Khách sạn thành phố	353	2025
34	VinHolidays Fiesta Phú Quốc	An Giang	Khu nghỉ dưỡng	687	2021
35	Hòn Tằm Resort Nha Trang	Khánh Hòa	Khu nghỉ dưỡng	114	2019

(*) Các dự án do Vinpearl sở hữu, quản lý và vận hành

Vận hành và tư vấn quản lý các tổ hợp vui chơi giải trí quy mô lớn

Tổng diện tích

780 HA

VinWonders vận hành

16 TỔ HỢP VUI CHƠI GIẢI TRÍ, CHĂM SÓC SỨC KHOẺ VÀ GIÁO TRÍ

VinWonders là chuỗi công viên vui chơi giải trí quy mô lớn hàng đầu Việt Nam với tổng diện tích hơn 780 ha, phát triển theo mô hình hệ sinh thái giải trí – giáo trí toàn diện bao gồm công viên chủ đề với các trò chơi cảm giác mạnh, công viên nước, khu bảo tồn động vật bán hoang dã quy mô lớn, cùng các không gian giáo trí hướng nghiệp dành cho trẻ em như học viện ngựa, thủy cung và khu vui chơi trong nhà. Sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố giải trí và giáo dục giúp VinWonders trở thành lựa chọn ưu tiên của nhóm khách gia đình và khách trẻ, đồng thời góp phần gia tăng thời gian lưu trú và mức chi tiêu tại điểm đến.

Song song với hệ thống trò chơi và trải nghiệm, VinWonders chú trọng đầu tư các chương trình biểu diễn quy mô lớn với nội dung được đổi mới và cập nhật theo mùa tại từng cơ sở, qua đó gia tăng sức hấp dẫn đối với du khách và lan tỏa các giá trị văn hóa truyền thống Việt Nam. Tại các quần thể quy mô lớn, các sản phẩm văn hóa – nghệ thuật này được định vị như "tiện ích mềm" mang tính khác biệt, góp phần hình thành bản sắc riêng cho từng điểm đến, củng cố sức hút đối với thị trường khách quốc tế và tạo động lực quay lại theo chu kỳ trải nghiệm, tiệm cận mô hình vận hành theo lịch sự kiện quanh năm của các trung tâm du lịch hàng đầu thế giới.

Hiện nay, VinWonders vận hành 16 tổ hợp bao gồm công viên giải trí – giáo trí và các cơ sở chăm sóc sức khỏe tại các trung tâm kinh tế và địa danh du lịch trọng điểm như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Nha Trang, Phú Quốc, Nam Hội An và Hải Phòng. Với vai trò là động lực thu hút khách cho hệ sinh thái Vinpearl, mỗi quần thể VinWonders tiếp tục được đầu tư nâng cấp nhằm định vị trở thành "điểm đến mới" mang tầm vóc quốc tế, đóng góp tích cực vào sự phát triển bền vững của ngành du lịch Việt Nam.

DANH MỤC DỰ ÁN (*)

STT	Dự án	Vị trí	Loại hình	Diện tích (ha)	Năm khai trương
1	VinWonders Nha Trang	Khánh Hòa	Công viên giải trí	50	2007
2	VinWonders Phú Quốc	An Giang	Công viên giải trí	50	2014
3	Safari Phú Quốc	An Giang	Công viên bảo tồn động vật bán hoang dã	499	2015
4	Grandworld Phú Quốc	An Giang	Khu phố thương mại	12,4	2021
5	VinWonders Nam Hội An	Đà Nẵng	Công viên giải trí	47	2018
6	VinKe & Vinpearl Aquarium Times City	Hà Nội	Cơ sở giáo trí & giải trí	1	2013
7	VinWonders Hà Tĩnh Water Park	Hà Tĩnh	Công viên nước	5,4	2017
8	VinWonders Cửa Hội	Nghệ An	Công viên giải trí	34,0	2024
9	Học Viện Cưỡi Ngựa Vũ Yên	Hải Phòng	Học viện cưỡi ngựa	2,5	2024
10	VinWonders Grand Park	Tp. Hồ Chí Minh	Công viên giải trí	36,0	2024
11	VinWonders Hà Nội (Grand World Ocean City & VinWonders Wave Park & Water Park)	Hưng Yên	Công viên nước & Khu phố thương mại	18,7	2023
12	VinWonders Vũ Yên	Hải Phòng	Công viên giải trí	20	2025
13	Vinpearl Harbour Nha Trang	Khánh Hòa	Khu phố thương mại	-	2024
14	Aquafield Nha Trang	Khánh Hòa	Cơ sở chăm sóc sức khỏe	-	2024
15	Aquafield Ocean City	Hưng Yên	Cơ sở chăm sóc sức khỏe	-	2025
16	Hòn Tằm Resort Nha Trang Tắm Bùn	Khánh Hòa	Cơ sở chăm sóc sức khỏe	-	2019

(*) Các dự án do Vinpearl sở hữu, quản lý và vận hành

Vinpearl Golf vận hành hệ thống *sân golf đạt tiêu chuẩn quốc tế* được thiết kế bởi các đơn vị thiết kế sân golf danh tiếng thế giới

Khai thác và vận hành hệ thống sân golf tiêu chuẩn quốc tế

Vinpearl Golf bao gồm

06 SÂN GOLF

Vinpearl Golf vận hành hệ thống sân golf đạt tiêu chuẩn quốc tế, quy mô từ 18 đến 36 hố, được thiết kế bởi các đơn vị thiết kế sân golf danh tiếng thế giới. Các sân golf được quy hoạch hài hòa với địa hình và cảnh quan tự nhiên đặc trưng tại từng điểm đến, mang lại trải nghiệm thi đấu chuyên nghiệp đồng thời đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng – giải trí cao cấp của khách hàng trong nước và quốc tế.

Hiện nay, hệ thống Vinpearl Golf bao gồm 6 sân golf tọa lạc tại Hải Phòng, Nam Hội An, Nha Trang, Phú Quốc, Thành phố Hồ Chí Minh và Úc, góp phần hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ bổ trợ của Vinpearl, đồng thời gia tăng khả năng thu hút phân khúc khách cao cấp và khách quốc tế.

DANH MỤC DỰ ÁN (*)

STT	Dự án	Vị trí	Loại hình	Số hố golf	Năm khai trương
1	Vinpearl Golf Phú Quốc	An Giang	Sân golf	18	2014
2	Vinpearl Golf Nha Trang	Khánh Hòa	Sân golf	18	2011
3	Vinpearl Golf Hải Phòng	Hải Phòng	Sân golf	36	2017
4	Vinpearl Golf Nam Hội An	Đà Nẵng	Sân golf	18	2018
5	Vinpearl Golf Léman	Tp. Hồ Chí Minh	Sân golf	36	2025
6	Cape Wickham Golflinks	Úc	Sân golf	18	2024

Quản lý và vận hành trung tâm hội nghị và ẩm thực chuyên nghiệp

Hệ thống trung tâm hội nghị, sự kiện và ẩm thực gồm

03 CƠ SỞ

Trong năm 2025, Vinpearl chính thức ra mắt thương hiệu VinPalace, phát triển hệ thống trung tâm hội nghị, tiệc cưới và nhà hát quy mô lớn hàng đầu Việt Nam. VinPalace được đầu tư đồng bộ về cơ sở vật chất, không gian thiết kế sang trọng cùng hệ thống tiện ích phụ trợ hoàn thiện, đáp ứng đa dạng nhu cầu tổ chức hội nghị, triển lãm, lễ hội và các sự kiện tầm cỡ trong nước và quốc tế. Song song đó, Vinpearl sở hữu Trung tâm Ẩm thực và Hội nghị Quốc tế Almaz, mang đến trải nghiệm ẩm thực đa dạng với hệ thống nhà hàng phong phú, đáp ứng nhu cầu tiếp khách, hội họp và tổ chức sự kiện.

Hiện nay, hệ thống trung tâm hội nghị và ẩm thực của Vinpearl bao gồm 3 cơ sở tại Hà Nội và Hưng Yên, góp phần hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ MICE và gia tăng năng lực khai thác phân khúc khách doanh nghiệp, khách sự kiện trong chiến lược phát triển dài hạn của Công ty.

DANH MỤC DỰ ÁN (*)

STT	Dự án	Vị trí	Loại hình	Diện tích (m2)	Năm khai trương
1	Almaz	Hà Nội	Trung tâm ẩm thực	21.174	2018
2	VinPalace Cổ Loa	Hà Nội	Trung tâm tổ chức sự kiện, hội nghị	16.793	2025
3	VinPalace Ocean City	Hưng Yên	Trung tâm hội nghị và nhà hát	23.540	2025

(*) Các dự án do Vinpearl sở hữu, quản lý và vận hành

Tổ chức và điều phối các sự kiện, lễ hội quy mô quốc tế

Vinpearl là đơn vị tiên phong tổ chức chuỗi siêu đại nhạc hội 8Wonder với quy mô lớn hàng đầu tại Việt Nam, khẳng định năng lực thu hút và đưa các nghệ sĩ quốc tế danh tiếng đến biểu diễn. Với nền tảng tổ chức chuyên nghiệp, hạ tầng sự kiện đồng bộ và kinh nghiệm vận hành các quần thể du lịch quy mô lớn, 8Wonder được định vị ở tầm vóc khu vực châu Á, mang đến trải nghiệm giải trí đẳng cấp cho hàng chục nghìn khán giả mỗi mùa.

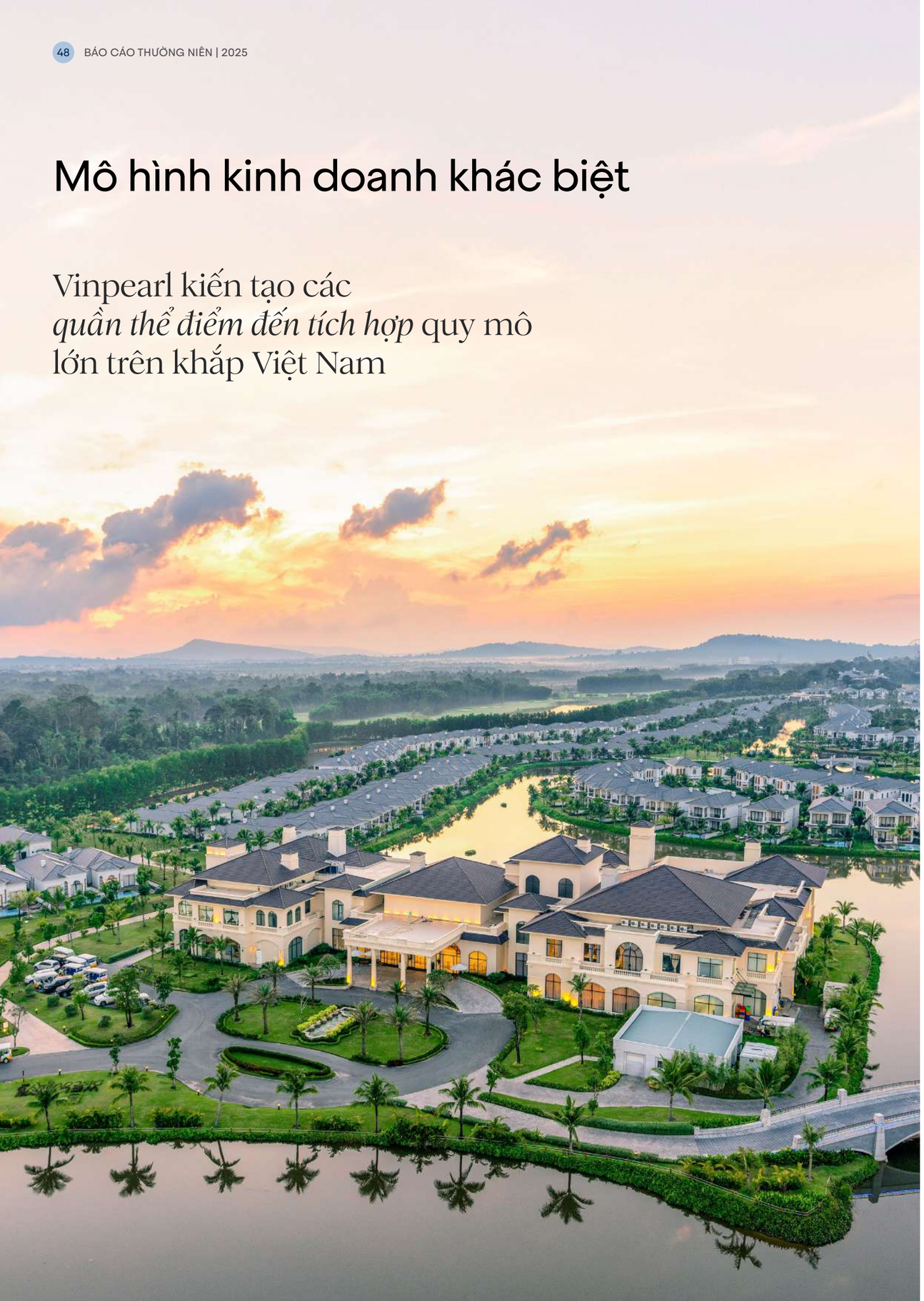
Sau hơn bốn mùa tổ chức thành công, 8Wonder tiếp tục mở rộng sang việc đăng cai các điểm dừng trong world tour của những ngôi sao quốc tế tại Việt Nam – đánh dấu bước tiến mới của ngành công nghiệp sự kiện – giải trí trong nước. Hoạt động này không chỉ gia tăng sức hút cho các điểm đến trong hệ sinh thái Vinpearl mà còn góp phần quảng bá hình ảnh Việt Nam năng động, hội nhập và giàu tiềm năng ra thị trường quốc tế.

Hoạt động kinh doanh chuyển nhượng dự án bất động sản

Bên cạnh các hoạt động kinh doanh khách sạn, khu vui chơi giải trí, Vinpearl triển khai hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản như một mảng kinh doanh bổ trợ, tập trung vào các sản phẩm shophouse, condotel và bất động sản thương mại tại những điểm đến du lịch trọng điểm như Nha Trang và Phú Quốc. Hoạt động này tận dụng lợi thế từ lưu lượng khách ổn định tại các quần thể nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí, qua đó tối ưu hóa giá trị khai thác của hệ sinh thái sẵn có và gia tăng hiệu quả sử dụng quỹ đất.

Mô hình kinh doanh khác biệt

Vinpearl kiến tạo các *quần thể điểm đến tích hợp* quy mô lớn trên khắp Việt Nam



Vinpearl là đơn vị tiên phong tại Việt Nam trong việc phát triển mô hình các quần thể điểm đến tích hợp quy mô lớn, nơi các công trình lưu trú cao cấp, khu vui chơi giải trí, hệ thống tiện ích và dịch vụ được quy hoạch đồng bộ và kết hợp hài hòa trong cùng một không gian. Mô hình này cho phép Vinpearl mang đến cho du khách trải nghiệm nghỉ dưỡng – giải trí toàn diện và đẳng cấp, đồng thời tận dụng tối đa lợi thế từ hệ sinh thái đa dạng của Vingroup, từ hạ tầng, công nghệ đến mạng lưới dịch vụ bổ trợ.

Các "siêu quần thể" (super-cluster) của Vinpearl được phát triển trên quy mô rộng lớn tại những vị trí đắc địa thuộc các điểm đến du lịch trọng điểm của Việt Nam, nơi sở hữu cảnh quan thiên nhiên đặc sắc hoặc nằm gần các di sản văn hóa – thiên nhiên nổi tiếng. Tại đây, Vinpearl kiến tạo hệ sinh thái nghỉ dưỡng – vui chơi giải trí hoàn chỉnh, đáp ứng đa dạng nhu cầu của du khách trong cùng một điểm đến.

1

Mở rộng tệp khách hàng

Danh mục sản phẩm và dịch vụ đa dạng, từ lưu trú, vui chơi giải trí đến ẩm thực và hội nghị – sự kiện, giúp Vinpearl tiếp cận nhiều phân khúc khách hàng đa dạng, bao gồm khách nghỉ dưỡng, khách doanh nghiệp và khách quốc tế. Qua đó, Công ty từng bước hình thành tệp khách hàng chung trong cùng hệ sinh thái trải nghiệm.

2

Gia tăng giá trị khách hàng

Việc tích hợp nhiều loại hình dịch vụ trong cùng một quần thể cho phép tối ưu hóa các hoạt động quảng bá chéo, bán chéo và phát triển các gói sản phẩm nâng cấp, qua đó góp phần gia tăng giá trị trên mỗi khách hàng và kéo dài thời gian lưu trú và nâng cao mức chi tiêu trong toàn bộ hệ sinh thái dịch vụ.

3

Tối ưu hiệu quả vận hành

Mô hình quần thể tích hợp cho phép Vinpearl chia sẻ hạ tầng và nguồn lực giữa các mảng kinh doanh cốt lõi. Sự cộng hưởng này giúp tối ưu chi phí vận hành, nâng cao hiệu quả khai thác tài sản và tăng cường khả năng thích ứng trước những biến động của thị trường du lịch.

Đến nay, Vinpearl đã phát triển thành công 03 siêu quần thể du lịch nghỉ dưỡng – giải trí tại những điểm đến hàng đầu Việt Nam, bao gồm Nha Trang, Phú Quốc và Hội An, với nhiều công trình biểu tượng lần đầu tiên xuất hiện tại Việt Nam, góp phần tạo dựng dấu ấn khác biệt và nâng cao sức hút của các điểm đến này trên bản đồ du lịch khu vực. Hướng tới tầm nhìn đến năm 2030, Vinpearl dự kiến tiếp tục mở rộng mô hình cụm điểm đến "all-in-one" tại các địa bàn tiềm năng như Hạ Long, Cần Giờ và Tuyên Quang. Với cam kết không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm và trải nghiệm dịch vụ, Vinpearl kỳ vọng sẽ tiếp tục đóng góp tích cực vào sự phát triển bền vững của ngành du lịch Việt Nam, đồng thời góp phần nâng tầm chuẩn mực nghỉ dưỡng và giải trí trong nước.

Nhân sự chủ chốt

Hội đồng quản trị

Hội đồng Quản trị ("HĐQT") của Vinpearl được bầu tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 của Công ty và bao gồm 05 thành viên, trong đó có 01 Chủ tịch HĐQT và 01 thành viên HĐQT độc lập. Nhiệm kỳ của từng thành viên là 05 năm.

Cơ cấu HĐQT Vinpearl phù hợp với các tiêu chuẩn quản trị doanh nghiệp được quy định tại Điều 154 Luật Doanh nghiệp và có sự cân đối và đa dạng về kinh nghiệm, độ tuổi, giới tính, và quốc tịch.

BÀ NGUYỄN THU HẰNG
Chủ tịch HĐQT (không điều hành)

Bà Nguyễn Thu Hằng được bầu làm Chủ tịch HĐQT từ ngày 09 tháng 03 năm 2024. Bà có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm toán, quản trị rủi ro và ngân hàng và từng giữ các vị trí Trưởng phòng Quản lý rủi ro hoạt động, Trưởng phòng Khách hàng doanh nghiệp và Trưởng phòng Thị trường vốn tại Ngân hàng Vietinbank. Hiện nay, Bà đang đảm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vinhomes.

Bà Nguyễn Thu Hằng tốt nghiệp cử nhân ngành Tài chính và Kế toán tại Trường Đại học New South Wales và nhận bằng Thạc sĩ Ngân hàng và Tài chính tại Trường ESCP Europe & Paris Dauphine.

ÔNG ĐẶNG THANH THỦY
Thành viên HĐQT (không điều hành)

Ông Đặng Thanh Thủy được bầu làm thành viên HĐQT từ ngày 09 tháng 03 năm 2024. Ông có hơn 20 năm kinh nghiệm công tác tại Công ty Cổ phần Vinpearl, đảm nhiệm nhiều vị trí lãnh đạo chủ chốt với chức vụ Tổng Giám đốc Công ty từ năm 2011 đến năm 2017, là thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty từ năm 2017 đến năm 2023. Ngoài ra, Ông hiện kiêm nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang và là thành viên HĐQT tại các Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội, Công ty Cổ phần Phát triển Tài năng Văn hóa Nghệ thuật Việt Nam và Công ty Cổ phần Phát triển Điện ảnh V-Film.

Ông Đặng Thanh Thủy nhận bằng Cử nhân tại Trường Đại học Mở.

BÀ HOÀNG THỊ MỸ HẠNH
Thành viên HĐQT

Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh được bầu làm thành viên HĐQT từ ngày 09 tháng 03 năm 2024. Bà có hơn 14 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực Quản trị và Đào tạo Nhân sự và từng giữ các vị trí Phó Tổng giám đốc Khối Hỗ trợ Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart, Giám đốc Nhân sự – Đào tạo Công ty Cổ Phần Vinpearl và Phó Tổng Giám đốc tại Công ty Vincom Retail.

Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh nhận bằng Thạc sĩ tại Trường Đại học Tổng hợp Tự do Bruxelles.

BÀ LÊ THÚY ANH
Thành viên HĐQT (không điều hành)

Bà Lê Thúy Anh được bầu làm thành viên HĐQT từ ngày 09 tháng 03 năm 2024. Bà có hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý vận hành, marketing và phát triển hệ thống y tế, và từng đảm nhiệm các chức vụ tại Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh VMC Holding và Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedtech. Trước đó, Bà từng giữ vị trí Giám đốc Điều hành và Quản lý Truyền thông & Quan hệ Chính phủ Coca-Cola Việt Nam, Giám đốc Vận hành và Giám đốc Marketing Bệnh viện Pháp Việt, cũng như Giám đốc Vận hành của Tổ chức MSI Việt Nam.

Bà Lê Thúy Anh tốt nghiệp Cử nhân Quản trị Kinh doanh tại Trường Đại học Kinh tế.

ÔNG MARC VILLIERS TOWNSEND
Thành viên HĐQT độc lập
(không điều hành)

Ông Marc Villiers Townsend được bầu làm thành viên HĐQT độc lập từ ngày 09 tháng 03 năm 2024. Ông đã có nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực bất động sản tại Châu Á từ năm 1988 và được bổ nhiệm nhiều vị trí lãnh đạo gồm Giám đốc Điều hành của CBRE Việt Nam, Thành viên HĐQT độc lập của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Tổng Giám đốc Đông Nam Á của Regus, Phó Chủ tịch phụ trách Kinh doanh và Marketing của Rockwell Land Corporation, Manilla, Philippines và Giám đốc Điều hành của Richard Ellis Philippine. Hiện nay, Ông là Chủ tịch Công ty Advantage Property Services Co. Ltd., trước đây là thành viên liên kết của CBRE, Chủ tịch Công ty TNHH Như Mai Properties Management và Cố vấn Cao cấp của Quỹ Asia Green Real Estate, Thụy Sĩ.

Ông Marc Villiers Townsend tốt nghiệp Đại học Montpellier, Pháp và tốt nghiệp Cử nhân Kế toán từ Trường Đại học Exeter, Vương quốc Anh.

Nhân sự chủ chốt

Ban Điều hành

Ban Điều hành ("BĐH") của Vinpearl bao gồm 04 thành viên, trong đó có 01 Tổng Giám đốc ("TGĐ"). Cơ cấu ban lãnh đạo chủ chốt của Công ty có sự cân đối và đa dạng về lĩnh vực kinh nghiệm, độ tuổi, giới tính và quốc tịch. Thành viên BĐH là những thành viên đã có nhiều năm làm việc trong lĩnh vực chuyên môn hoặc công tác tại Tập đoàn Vingroup.

BÀ NGÔ THỊ HƯƠNG
Tổng Giám đốc

Bà Ngô Thị Hương được bổ nhiệm giữ vị trí Tổng Giám đốc từ ngày 26 tháng 12 năm 2025. Gia nhập Vinpearl từ năm 2017 và đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng như Giám đốc Tài chính, Giám đốc Kinh doanh, Tổng Giám đốc phụ trách các chuỗi và Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh và Marketing, Bà đã có nhiều đóng góp đối với thành công của Vinpearl. Trước đó, Bà Hương từng giữ chức vụ Giám đốc Tài chính – Giám đốc Nhân sự Công ty TNHH Dịch vụ và Giải pháp VinConnect, Phó Tổng Giám đốc Khối Hỗ trợ Công ty Cổ phần VinFa, Phó Tổng Giám đốc Khối Hỗ trợ Công ty TNHH Logistics Vincom.

Bà Ngô Thị Hương tốt nghiệp Cử nhân Kinh tế tại Đại học Kinh tế Quốc dân và nhận bằng Thạc sĩ từ Trường Đại học London. Bà nhận chứng chỉ CIMA, CGMA, ACCA và hiện là thành viên của VACPA, VTCA.

BÀ VÕ THỊ PHƯƠNG THẢO
Phó Tổng Giám đốc

Bà Võ Thị Phương Thảo được bổ nhiệm giữ vị trí Phó Tổng Giám đốc từ ngày 14 tháng 05 năm 2017. Trước đó, Bà công tác tại Tập đoàn Technocom (Ucraina) và giữ nhiều chức vụ tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, trong đó có vị trí Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl từ năm 2017 đến năm 2020. Ngoài ra, Bà hiện kiêm nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐTV kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội, Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang và Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vin3S.

Bà Võ Thị Phương Thảo tốt nghiệp Cử nhân Ngoại ngữ Tiếng Nga tại Trường Đại học Ngoại ngữ Thanh Xuân Hà Nội (nay là Đại học Hà Nội).

ÔNG NGUYỄN ĐÌNH NGA
Giám đốc

Ông Nguyễn Đình Nga được bổ nhiệm giữ vị trí Giám đốc từ ngày 16 tháng 11 năm 2022. Ông đã từng phụ trách an ninh an toàn tại Công ty Cổ phần Vinpearl từ năm 2006 đến năm 2022.

BÀ VŨ THỊ KIM HƯỜNG
Giám đốc Tài chính

Bà Vũ Thị Kim Hường được bổ nhiệm vị trí Giám đốc Tài chính từ ngày 09 tháng 03 năm 2024. Bà có hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán và trong lĩnh vực quản trị. Bà từng là Giám đốc Tài chính Khối Bán lẻ Công ty Cổ phần Tập đoàn BRG, Giám đốc Tài chính Khối Bất động sản Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T, Giám đốc Tài chính Công ty VinCommerce – Tập đoàn Vingroup và Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Khoáng sản Việt – Tập đoàn TNG trước khi đảm nhiệm chức vụ Giám đốc Khối Kiểm soát Đầu tư và Giám đốc Vận hành tại Công ty Cổ phần Vinpearl.

Bà Vũ Thị Kim Hường tốt nghiệp Cử nhân Tài chính Doanh nghiệp tại Trường Đại học Thương mại.

BÀ ĐỖ MỸ HƯƠNG
Kế toán trưởng

Bà Đỗ Mỹ Hương được bổ nhiệm giữ vị trí Kế toán trưởng từ ngày 01 tháng 07 năm 2022. Trước đó, Bà có hơn 15 năm kinh nghiệm làm việc tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và giữ các vị trí lãnh đạo cao cấp như Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Vincom, Công ty Bất động sản Hoàng Gia, Công ty Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes, Công ty VinCommerce, Công ty VinWonders.

Bà Đỗ Mỹ Hương tốt nghiệp Cử nhân chuyên ngành Kế toán tại Đại học Kinh tế Quốc dân.

Nhân sự chủ chốt

Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát ("BKS") của Vinpearl có chức năng độc lập với HĐQT và BĐH, do ĐHĐCĐ chỉ định và giữ nhiệm vụ giám sát công tác kiểm toán, kiểm soát nội bộ tại Vinpearl và các đơn vị thành viên, đảm bảo các hoạt động vận hành, kinh doanh tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và quy chế quản trị của Công ty, góp phần giảm thiểu rủi ro, hạn chế thiếu sót trong các lĩnh vực hoạt động.

BKS của Vinpearl gồm 03 thành viên với nhiệm kỳ 05 năm, nhiệm kỳ hiện tại từ năm 2024 đến năm 2029. Các thành viên BKS có chuyên môn và điều kiện phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và Điều lệ Công ty.

BÀ NGUYỄN THỊ NHƯ HOA
Trưởng BKS

Bà Nguyễn Thị Như Hoa được bầu làm Trưởng BKS từ ngày 12 tháng 11 năm 2024. Bà có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kế toán, và hiện giữ chức vụ Quản lý Kế hoạch tại Công ty Cổ phần Vinpearl. Trước đó, Bà từng đảm nhiệm nhiều chức vụ liên quan đến kiểm soát nội bộ tại Tập đoàn T&T và Tập đoàn Eurowindow Holding, Kế toán Tổng hợp Công ty Bảo hiểm MIC Tràng An và Trưởng nhóm Kế toán Công nợ Công ty Cổ phần Nội thất Hòa Phát.

Bà Nguyễn Thị Như Hoa tốt nghiệp Cử nhân Kế toán tại Học Viện Tài Chính.

ÔNG NGUYỄN NGỌC LINH
Thành viên BKS

Ông Nguyễn Ngọc Linh được bầu vào BKS từ ngày 12 tháng 11 năm 2024. Ông có hơn 10 năm kinh nghiệm tư vấn pháp lý và hiện là Quản lý Pháp chế tại Công ty Cổ phần Vinpearl. Trước đó, Ông đã phụ trách pháp chế tại nhiều công ty như Công ty TNHH Best Logistics Technology, Hệ thống Y tế Thu Cúc, Công ty TNHH Nghiên cứu và Tư vấn Chuyển giao Công nghệ và Đầu tư Concetti.

Ông Nguyễn Ngọc Linh tốt nghiệp Cử nhân Luật năm 2014, hiện là luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội và là hội viên Hội Luật gia Thành phố Hà Nội.

ÔNG TẠ KHÁNH DUY
Thành viên BKS

Ông Tạ Khánh Duy được bầu vào BKS từ ngày 12 tháng 11 năm 2024. Ông hiện giữ chức vụ Trưởng phòng Tài chính kế toán nhóm khách sạn thuê quản lý tại Công ty Cổ phần Vinpearl, sau một thời gian đảm nhiệm vị trí Trợ lý Phó Tổng Giám đốc, Trợ lý Tổng Giám đốc, và Quản lý Tài chính tại đây. Trước đó, Ông từng là Chuyên viên Phân tích tài chính tại Công ty TNHH Ford Việt Nam, và là Trưởng nhóm Kiểm toán tại Công ty TNHH EY Việt Nam.

Ông Tạ Khánh Duy tốt nghiệp Cử nhân Kế toán tại Đại học Kinh tế Quốc dân.

Chiến lược kinh doanh trung và dài hạn

Trong bối cảnh ngành du lịch – nghỉ dưỡng đang bước vào chu kỳ tăng trưởng mới với sự dịch chuyển mạnh mẽ về hành vi tiêu dùng, xu hướng cá nhân hóa trải nghiệm và nhu cầu nâng tầm chất lượng dịch vụ, Vinpearl kiên định chiến lược phát triển dựa trên hai trụ cột song hành: mở rộng thị trường mục tiêu một cách chọn lọc và nâng tầm điểm đến theo chuẩn mực quốc tế. Trên nền tảng cơ sở vật chất đồng bộ, hệ sinh thái sản phẩm – dịch vụ vượt trội cùng đội ngũ nhân sự tinh hoa, Vinpearl hướng tới kích hoạt nhu cầu từ các tập khách hàng đa dạng, gia tăng giá trị vòng đời khách hàng và tạo động lực tăng trưởng bền vững trong dài hạn.

Mở rộng và đa dạng hóa thị trường

Thứ nhất, mở rộng và đa dạng hóa thị trường nguồn khách hàng, đặc biệt tập trung vào các thị trường khách đường dài (long-haul) giàu tiềm năng. Bên cạnh việc củng cố các thị trường truyền thống, Vinpearl chủ động đẩy mạnh khai thác các thị trường mới nổi và các thị trường đường dài có mức chi tiêu cao, thời gian lưu trú dài và nhu cầu trải nghiệm toàn diện. Chiến lược này không chỉ góp phần tối ưu cơ cấu khách hàng, nâng cao hiệu suất khai thác phòng và dịch vụ, mà còn gia tăng khả năng chống chịu trước biến động cục bộ của từng thị trường. Với định hướng nâng cao vị thế tại khu vực, Vinpearl từng bước định vị mình như một thương hiệu nghỉ dưỡng – giải trí mang tầm vóc quốc tế, đủ năng lực cạnh tranh trong chuỗi giá trị du lịch toàn cầu.

Phát triển điểm đến khác biệt

Thứ hai, phát triển điểm đến khác biệt, kiến tạo không gian trải nghiệm đẳng cấp và toàn diện. Vinpearl tập trung xây dựng các tổ hợp điểm đến tích hợp, nơi lưu trú, vui chơi giải trí, ẩm thực, hội nghị và chăm sóc sức khỏe được kết nối thành một hệ sinh thái trải nghiệm trọn vẹn. Thay vì cung cấp các sản phẩm đơn lẻ, Vinpearl chuyển dịch mạnh mẽ sang mô hình "bán gói trải nghiệm" – thiết kế sản phẩm theo từng phân khúc khách hàng và đặc thù thị trường, bảo đảm tính cá nhân hóa và giá trị gia tăng cao. Sự khác biệt không chỉ đến từ quy mô và cơ sở hạ tầng hiện đại, mà còn được tạo dựng thông qua chất lượng dịch vụ xuất sắc, chuẩn mực vận hành đồng bộ và khả năng đổi mới sáng tạo liên tục trong thiết kế trải nghiệm.

Đẩy mạnh chuyển đổi số

Thứ ba, đẩy mạnh chuyển đổi số, tối ưu hóa kênh bán hàng trực tuyến và xây dựng nền tảng du lịch số dẫn đầu. Nắm bắt xu hướng tiêu dùng số hóa ngày càng phổ biến, Vinpearl tăng cường đầu tư vào hạ tầng công nghệ, dữ liệu và các giải pháp phân tích hành vi khách hàng nhằm tối ưu hóa kênh phân phối trực tuyến, nâng cao hiệu quả tiếp cận và cá nhân hóa dịch vụ. Trải nghiệm đặt dịch vụ nhanh chóng, thuận tiện, liền mạch trở thành tiêu chuẩn mới trong hành trình khách hàng. Trên nền tảng đó, Vinpearl đặt mục tiêu kiến tạo hệ sinh thái du lịch trực tuyến quy mô lớn nhất Việt Nam, đóng vai trò trung tâm kết nối các sản phẩm nghỉ dưỡng, giải trí, chăm sóc sức khỏe và các dịch vụ liên quan, từng bước định hình chuẩn mực mới cho ngành du lịch nội địa.

Tiên phong phát triển mô hình CCRC

Thứ tư, tiên phong phát triển mô hình hệ sinh thái sống – chăm sóc – y tế – an tâm trọn đời (CCRC). Vinpearl định hướng phát triển mô hình cộng đồng sống dành cho người cao tuổi theo chuẩn mực quốc tế, nơi cư dân được tận hưởng phong cách sống năng động, nhân văn và an tâm dài hạn, thay vì mô hình dưỡng lão truyền thống. Hệ sinh thái tích hợp dịch vụ lưu trú, chăm sóc sức khỏe, y tế chất lượng cao, hoạt động cộng đồng và tiện ích giải trí được thiết kế đồng bộ, hướng tới nâng cao chất lượng sống và tuổi thọ khỏe mạnh. Với tầm nhìn dài hạn, Vinpearl đặt mục tiêu trở thành thương hiệu được tin cậy hàng đầu trong lĩnh vực chăm sóc và an sinh tuổi già, đóng góp vào xu hướng già hóa dân số một cách chủ động và bền vững, khởi đầu là thương hiệu Vin New Horizon sẽ ra mắt vào năm 2026.

Chiến lược phát triển bền vững

Thứ năm, lấy phát triển bền vững có trách nhiệm làm nền tảng cho tăng trưởng dài hạn. Vinpearl xác định phát triển bền vững không chỉ là cam kết trách nhiệm xã hội mà còn là động lực cốt lõi tạo dựng giá trị bền vững cho cổ đông và cộng đồng. Doanh nghiệp tiếp tục tích hợp các tiêu chuẩn ESG vào chiến lược vận hành, tối ưu sử dụng tài nguyên, giảm phát thải, bảo tồn môi trường tự nhiên tại các điểm đến và thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương. Quản trị minh bạch, quản lý rủi ro hiệu quả và phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao là những trụ cột bảo đảm cho hành trình tăng trưởng ổn định, dài hạn và có trách nhiệm.

CHƯƠNG 03

Báo cáo của Ban Điều hành

về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026

Bối cảnh kinh tế năm 2025 60

Triển vọng kinh tế năm 2026 62

Kết quả hoạt động năm 2025 64

Kế hoạch hoạt động năm 2026 70

Bối cảnh kinh tế năm 2025

Tăng trưởng GDP trong nước

8,02%

Vốn FDI thực hiện đạt

27,6 TỶ USD

Năm 2025, kinh tế thế giới duy trì đà tăng trưởng chậm nhưng tương đối ổn định trong bối cảnh mức độ bất định gia tăng do xung đột địa chính trị và cạnh tranh chiến lược giữa các nền kinh tế lớn, đặc biệt là giữa Hoa Kỳ và Trung Quốc. Theo ước tính của các tổ chức quốc tế, tăng trưởng GDP toàn cầu dao động khoảng 2,5% – 3,1%, cho thấy quá trình phục hồi còn tương đối khiêm tốn so với giai đoạn trước đại dịch. Hoạt động thương mại quốc tế tiếp tục mở rộng nhưng với tốc độ chậm hơn do xu hướng bảo hộ, gia tăng các rào cản thuế quan và nhu cầu toàn cầu suy yếu. Dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) trên phạm vi toàn cầu có xu hướng giảm và tái cơ cấu, tập trung nhiều hơn vào các lĩnh vực công nghệ cao, trí tuệ nhân tạo (AI), năng lượng tái tạo và khu vực châu Á – Thái Bình Dương. Trong khi đó, lạm phát tại nhiều nền kinh tế lớn dần hạ nhiệt nhưng vẫn duy trì ở mức tương đối cao, cùng với gánh nặng nợ công toàn cầu gia tăng, tiếp tục tạo áp lực đối với ổn định tài chính và chính sách vĩ mô. Thị trường lao động toàn cầu ghi nhận tốc độ tạo việc làm mới chậm lại, đồng thời xuất hiện những thách thức mới từ quá trình tự động hóa và ứng dụng AI. Bên cạnh đó, thị trường tài chính quốc tế vẫn tiềm ẩn biến động, với xu hướng dịch chuyển dòng vốn sang các tài sản trú ẩn như vàng, trong khi giá dầu duy trì trạng thái tương đối ổn định. Xét theo khu vực, kinh tế Hoa Kỳ duy trì tăng trưởng nhưng có dấu hiệu chậm lại trong bối cảnh nợ công cao, Trung Quốc duy trì mức tăng trưởng trung bình khá, Liên minh châu Âu phục hồi chậm, trong khi các nền kinh tế ASEAN tiếp tục ghi nhận mức tăng trưởng cao hơn trung bình thế giới. Trong bối cảnh đó, sự phát triển nhanh chóng của các công nghệ mới, đặc biệt là AI, đang trở thành trọng tâm cạnh tranh chiến lược giữa các quốc gia, đồng thời mở ra các động lực tăng trưởng mới cho kinh tế toàn cầu.

Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều biến động, kinh tế Việt Nam năm 2025 ghi nhận kết quả tăng trưởng tích cực, đánh dấu một giai đoạn bản lề trong tiến trình chuyển đổi sang mô hình phát triển mới dựa trên năng suất, đổi mới sáng tạo và vai trò ngày càng lớn của khu vực kinh tế tư nhân. Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) tăng 8,02%, thuộc nhóm cao trong khu vực và là mức tăng trưởng nổi bật trong nhiều năm gần đây; quy mô nền kinh tế đạt khoảng 514 tỷ USD, GDP bình quân đầu người đạt 5.026 USD, năng suất lao động tiếp tục cải thiện. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng hiện đại khi khu vực dịch vụ chiếm 42,75% GDP và khu vực công nghiệp – xây dựng chiếm 37,65%, trong đó ngành chế biến, chế tạo tăng trưởng gần 10% và tiếp tục giữ vai trò động lực chủ đạo của nền kinh tế. Hoạt động thương mại và đầu tư quốc tế duy trì đà tích cực với tổng kim ngạch xuất khẩu đạt khoảng 475 tỷ USD, cán cân thương mại tiếp tục xuất siêu, trong khi vốn FDI thực hiện đạt 27,6 tỷ USD – mức cao nhất trong 5 năm gần đây – cho thấy niềm tin bền vững của nhà đầu tư quốc tế đối với môi trường kinh doanh tại Việt Nam. Đồng thời, thị trường tiêu dùng và các ngành dịch vụ phục hồi mạnh mẽ, góp phần thúc đẩy cầu nội địa, trong khi lạm phát được kiểm soát ở mức 3,31% và các cân đối vĩ mô tiếp tục được bảo đảm. Hệ thống tài chính – tiền tệ vận hành ổn định, thị trường vốn ghi nhận diễn biến tích cực, qua đó củng cố nền tảng kinh tế vĩ mô và tạo dư địa thuận lợi cho giai đoạn phát triển tiếp theo của Việt Nam.

Ngành du lịch Việt Nam thu hút

21,2 TRIỆU LƯỢT KHÁCH QUỐC TẾ

Tổng thu từ du lịch vượt

01 TRIỆU TỶ ĐỒNG

Năm 2025 đánh dấu bước phục hồi mạnh mẽ của ngành du lịch Việt Nam, với 21,2 triệu lượt khách quốc tế, tăng hơn 20% so với năm 2024 và vượt mức cao nhất trước đại dịch năm 2019. Thị trường nội địa tiếp tục đóng vai trò trụ cột với khoảng 137 triệu lượt khách, đưa tổng thu từ du lịch lần đầu vượt mốc 1 triệu tỷ đồng. Bên cạnh sự tăng trưởng về quy mô, hình ảnh điểm đến Việt Nam tiếp tục được nâng cao khi nhiều lần được vinh danh tại các giải thưởng quốc tế uy tín như World Travel Awards. Ngành du lịch đồng thời đẩy mạnh xúc tiến thị trường, chuyển đổi số và đa dạng hóa sản phẩm, phát triển các dòng sản phẩm mới như du lịch chăm sóc sức khỏe, du lịch nông thôn, du lịch đêm và du lịch golf. Cùng với đó, hạ tầng và cơ sở vật chất kỹ thuật phục vụ du lịch tiếp tục được đầu tư và nâng cấp mạnh mẽ, với hệ thống giao thông ngày càng hoàn thiện, trong đó mạng lưới hàng không mở thêm nhiều đường bay quốc tế mới, các sân bay trọng điểm như Nội Bài và Tân Sơn Nhất được nâng cấp, đồng thời triển khai các dự án sân bay quy mô lớn như Long Thành và Gia Bình. Song song với phát triển hạ tầng, nhiều chính sách thuận lợi cho du lịch cũng được ban hành, nổi bật là việc mở rộng chính sách miễn thị thực cho công dân của 24 quốc gia, góp phần gia tăng khả năng tiếp cận thị trường quốc tế và thúc đẩy dòng khách du lịch đến Việt Nam. Những yếu tố này không chỉ khẳng định năng lực phục hồi và sức cạnh tranh của du lịch Việt Nam mà còn tạo nền tảng quan trọng cho giai đoạn tăng trưởng bền vững của ngành trong các năm tiếp theo.

Triển vọng kinh tế năm 2026

Ngành du lịch đang chuyển từ giai đoạn phục hồi sang *tăng trưởng và phát triển bền vững.*

Ngành du lịch Việt Nam đặt mục tiêu năm 2026

25 TRIỆU LƯỢT KHÁCH QUỐC TẾ

150 TRIỆU LƯỢT KHÁCH NỘI ĐỊA

Bước sang năm 2026, kinh tế thế giới được dự báo tăng trưởng chậm lại trong bối cảnh môi trường toàn cầu ngày càng nhiều biến động. Các yếu tố như cạnh tranh địa chính trị gia tăng, xu hướng bảo hộ thương mại, tái cấu trúc chuỗi cung ứng và yêu cầu tự chủ chiến lược của các quốc gia đang định hình lại trật tự kinh tế quốc tế theo hướng phân mảnh và khó dự đoán hơn. Theo ước tính của các tổ chức quốc tế như IMF và WB, tăng trưởng GDP toàn cầu năm 2026 dự kiến dao động khoảng 2,9%–3,1%, phản ánh tác động của lãi suất cao kéo dài, nợ công gia tăng và nhu cầu suy yếu tại một số nền kinh tế lớn. Trong khi Mỹ, châu Âu và Trung Quốc được dự báo tăng trưởng chậm lại, một số nền kinh tế mới nổi tại châu Á tiếp tục đóng vai trò động lực tăng trưởng quan trọng. Trong bối cảnh đó, thương mại toàn cầu và dòng vốn đầu tư được kỳ vọng tiếp tục điều chỉnh theo xu hướng đa dạng hóa chuỗi cung ứng, đồng thời các lĩnh vực công nghệ mới, đặc biệt là trí tuệ nhân tạo và công nghệ xanh, được xem là những động lực tăng trưởng tiềm năng của kinh tế thế giới trong giai đoạn tới.

Trong bối cảnh đó, kinh tế Việt Nam được kỳ vọng tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực trên nền tảng ổn định vĩ mô đã được củng cố trong năm 2025, với các động lực chính đến từ khu vực sản xuất – chế biến chế tạo, xuất khẩu gắn với dòng vốn FDI, cùng với sự phục hồi mạnh của khu vực dịch vụ và du lịch. Quốc hội đặt mục tiêu tăng trưởng GDP khoảng 10% trở lên, đồng thời duy trì kiểm soát lạm phát và ổn định các cân đối lớn của nền kinh tế. Tuy nhiên, trong bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều biến động và dư địa chính sách dần thu hẹp, triển vọng tăng trưởng của Việt Nam cũng phụ thuộc đáng kể vào hiệu quả cải cách thể chế, cải thiện môi trường kinh doanh, đẩy mạnh giải ngân đầu tư công và nâng cao năng lực thực thi chính sách. Nếu các động lực này được triển khai đồng bộ, kinh tế Việt Nam được kỳ vọng tiếp tục duy trì vai trò là một trong những điểm sáng tăng trưởng của khu vực trong năm 2026.

Đạt doanh thu

1,1 TRIỆU TỶ ĐỒNG

Triển vọng thị trường du lịch Việt Nam năm 2026 được đánh giá tích cực trên nền tảng phục hồi mạnh mẽ của ngành trong năm 2025. Ngành du lịch đang chuyển từ giai đoạn phục hồi sang tăng trưởng và phát triển bền vững, với trọng tâm thu hút các thị trường quốc tế có mức chi tiêu cao, đồng thời thúc đẩy chuyển đổi số, đổi mới sáng tạo và du lịch xanh. Các dòng sản phẩm chủ đạo như du lịch văn hóa, thiên nhiên, biển đảo và tham quan đô thị tiếp tục được phát triển, song song với các sản phẩm mới như du lịch chăm sóc sức khỏe, du lịch nông nghiệp và trải nghiệm số. Với các giải pháp xúc tiến thị trường và nâng cao chất lượng dịch vụ, ngành du lịch Việt Nam đặt mục tiêu năm 2026 đón khoảng 25 triệu lượt khách quốc tế, 150 triệu lượt khách nội địa và đạt 1,1 triệu tỷ đồng doanh thu, qua đó tiếp tục khẳng định vị thế của Việt Nam trên bản đồ du lịch khu vực và quốc tế.

Kết quả hoạt động năm 2025

Hiệu quả kinh doanh

Trong năm 2025, Vinpearl tiếp tục duy trì đà tăng trưởng mạnh mẽ trong hoạt động kinh doanh cốt lõi. Doanh thu thuần hợp nhất đạt 15.539 tỷ đồng, tăng 8,09% so với năm 2024, vượt 11% so với kế hoạch. Động lực tăng trưởng chủ yếu đến từ mảng kinh doanh dịch vụ khách sạn và vui chơi giải trí với doanh thu thuần đạt 11.367 tỷ đồng, tăng xấp xỉ 34% so với cùng kỳ. Tốc độ tăng trưởng này cao hơn so với mặt bằng chung của ngành du lịch, phản ánh sự cải thiện rõ rết về năng lực vận hành cũng như nhu cầu du lịch gia tăng tại các điểm đến trọng điểm.

Lợi nhuận gộp trong năm đạt 5.394 tỷ đồng, tăng 88,41% so với năm trước. Kết quả này đến từ sự tăng trưởng về doanh thu dịch vụ cốt lõi cũng như khả năng kiểm soát và tối ưu chi phí vận hành. Nhờ sở hữu nền tảng tài sản lớn và đồng bộ, Vinpearl đã tận dụng tối đa lợi thế quy mô để giảm chi phí cố định. Do đó, doanh thu mảng khách sạn và vui chơi giải trí tăng trưởng 34% nhưng giá vốn hàng bán tương ứng chỉ tăng 18,6%, giúp biên lợi nhuận gộp của mảng dịch vụ cải thiện đáng kể từ 11,1% lên 21,3%.

Lợi nhuận sau thuế đạt 1.102 tỷ đồng, giảm 56,8% so với năm 2024 và tương đương 65% kế hoạch chủ yếu do tác động từ chi phí tài chính. Tuy vậy, Công ty vẫn duy trì xu hướng tăng trưởng tích cực về doanh thu và lợi nhuận gộp.

Kết quả kinh doanh năm 2025 phản ánh sự cải thiện rõ nét về hiệu quả vận hành cũng như khả năng khai thác tối ưu hệ sinh thái du lịch – nghỉ dưỡng – vui chơi giải trí tích hợp của Vinpearl, qua đó tạo tiền đề cho sự tăng trưởng bền vững của Công ty trong dài hạn.

Doanh thu thuần hợp nhất đạt

15.539 TỶ ĐỒNG

▲ 8,09% so với năm 2024

Lợi nhuận gộp đạt

5.394 TỶ ĐỒNG

▲ 88,41% so với 2024

Đơn vị: triệu đồng

	Năm 2025	Năm 2024	Thay đổi (%)
Doanh thu thuần	15.539.096	14.376.149	8,09%
Trong đó từ: Kinh doanh khách sạn, vui chơi giải trí và dịch vụ liên quan	11.366.869	8.485.980	33,95%
Lợi nhuận gộp	5.394.340	2.863.080	88,41%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.076.332	3.105.038	-65,34%
Lợi nhuận (lỗ) khác	(59.499)	(164.769)	63,89%
Lợi nhuận trước thuế	1.016.883	2.940.254	-65,42%
Lợi nhuận sau thuế	1.101.694	2.550.034	-56,80%

Quy mô hoạt động

Trong năm 2025, Vinpearl tiếp tục mở rộng quy mô hoạt động với tổng số đêm phòng bán ra đạt hơn 2,47 triệu đêm, tăng 23,8% so với cùng kỳ. Số lượt khách tại các khu vui chơi giải trí cán mốc 10,38 triệu lượt, tăng 21,6%. Bên cạnh sự phục hồi của các thị trường truyền thống như Hàn Quốc, Nga và Trung Quốc, Vinpearl từng bước mở rộng các thị trường quốc tế tiềm năng như Trung Đông, Ấn Độ và Australia, góp phần đa dạng hóa nguồn khách và nâng cao khả năng thích ứng trước các biến động thị trường. Đồng thời, mức chi tiêu của du khách trong hệ sinh thái dịch vụ tiếp tục được cải thiện và tỷ lệ lấp đầy phòng khách sạn trung bình được cải thiện lên mức 54% đã tiếp tục đóng góp tích cực vào tăng trưởng của các mảng kinh doanh cốt lõi.

Tổng số đêm phòng bán trong năm 2025

2,47 TRIỆU ĐÊM

▲ 23,8% so với năm 2024

Số lượt khách tại khu vui chơi giải trí, chăm sóc sức khoẻ và giáo trí

10,38 TRIỆU LƯỢT

▲ 21,6% so với năm 2024

Tỉ lệ lấp đầy trung bình

54%

trong năm 2025

Quy mô vốn và tài sản

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng tài sản hợp nhất của Vinpearl đạt 86.846 tỷ đồng, tăng 13,5% so với cuối năm 2024. Quy mô tài sản tiếp tục mở rộng phản ánh quá trình đầu tư phát triển các dự án trọng điểm và cơ sở hạ tầng phục vụ chiến lược tăng trưởng dài hạn của Công ty.

Trong cơ cấu tài sản, tài sản ngắn hạn đạt 27.739 tỷ đồng, tăng 8,7% so với năm trước, chủ yếu do tăng các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn. Tài sản dài hạn đạt 59.107 tỷ đồng, tăng 16% so với năm trước chủ yếu liên quan đến các khoản trả trước dài hạn cho các hợp đồng tổng thầu để mở rộng đầu tư xây dựng dự án.

Về cơ cấu nguồn vốn, tổng nợ phải trả tại thời điểm cuối năm 2025 đạt 50.248 tỷ đồng, tăng 11,7% so với năm 2024. Cấu trúc nợ có sự chuyển dịch tích cực sang hướng bền vững, tổng nợ vay của Công ty giảm xuống còn 11.592 tỷ đồng, tương ứng mức giảm khoảng 10% so với năm trước. Sự sụt giảm này đến từ nỗ lực tối ưu hóa cấu trúc vốn và kiểm soát đòn bẩy tài chính thông qua việc thanh toán trước hạn một phần trái phiếu phát hành trong năm 2024.

Vốn chủ sở hữu đạt 36.594 tỷ đồng, tăng 16,2% so với năm 2024, chủ yếu nhờ việc tăng vốn điều lệ từ đợt chào bán cổ phần riêng lẻ cho các cổ đông hiện hữu trong quý I năm 2025. Sau tăng vốn, vốn điều lệ của Công ty tăng lên mức 17.933 tỷ đồng và thặng dư vốn cổ phần đạt 15.687 tỷ đồng.

Đơn vị: triệu đồng

	Năm 2025	Năm 2024	Thay đổi (%)
Tài sản ngắn hạn	27.738.615	25.507.217	8,7%
Tài sản dài hạn	59.107.306	50.975.924	16,0%
Tổng tài sản	86.845.921	76.483.141	13,6%
Tổng nợ phải trả	50.248.105	44.999.176	11,7%
Trong đó: tổng nợ vay (ngắn và dài hạn)	11.592.338	12.873.538	(10,0%)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	538.950	2.186.006	(75,3%)
Vốn chủ sở hữu	36.597.816	31.483.965	16,2%

Hoạt động đầu tư và phát triển dự án

Tính đến cuối năm 2025, Vinpearl có 5 công ty con hoạt động trong các lĩnh vực lưu trú, vui chơi giải trí và phát triển dự án du lịch – nghỉ dưỡng. Các đơn vị này giữ vai trò quan trọng trong việc mở rộng quy mô hoạt động, đa dạng hóa sản phẩm dịch vụ và hoàn thiện hệ sinh thái du lịch – giải trí của Vinpearl.

Trong năm 2025, các công ty con tiếp tục duy trì hoạt động ổn định, trong đó một số đơn vị vận hành trọng điểm ghi nhận kết quả kinh doanh tích cực nhờ hiệu quả khai thác được cải thiện và nhu cầu du lịch phục hồi. Bên cạnh đó, một số dự án mới đang trong giai đoạn đầu tư và vận hành ban đầu tiếp tục được hoàn thiện nhằm tạo nền tảng tăng trưởng trong các năm tiếp theo. Nhìn chung, các công ty con tiếp tục đóng góp tích cực vào kết quả hoạt động hợp nhất của Công ty, đồng thời hỗ trợ Vinpearl mở rộng mạng lưới dịch vụ và nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường du lịch – nghỉ dưỡng.

Đồng thời, Công ty đã mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh cốt lõi thông qua việc hoàn tất nhận chuyển nhượng 99,99% cổ phần Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội và khách sạn Four Points by Sheraton Hà Giang. Công ty cũng tiếp tục đẩy mạnh hoạt động đầu tư bất động sản thông qua các hợp đồng tổng thầu và thi công xây dựng. Hiện tại, các dự án đều đang được triển khai theo đúng tiến độ kế hoạch. Việc tăng vốn thành công trong năm 2025 không chỉ góp phần củng cố nền tảng tài chính của Công ty mà còn tạo nguồn lực cho các kế hoạch đầu tư và mở rộng trong tương lai.

Các công ty con giữ vai trò quan trọng trong việc *mở rộng quy mô hoạt động*, đa dạng hóa sản phẩm dịch vụ và hoàn thiện hệ sinh thái du lịch – giải trí của Vinpearl.

Phân tích hiệu quả tài chính

Kết thúc năm tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, các chỉ số về tỷ lệ đòn bẩy và khả năng thanh toán của Vinpearl tiếp tục duy trì ở mức an toàn, khẳng định năng lực quản trị tài chính vững chắc nhằm đảm bảo nguồn vốn cần thiết cho các kế hoạch tăng trưởng dài hạn với dòng tiền mặt ròng ổn định từ sản xuất kinh doanh.

Khả năng thanh toán

Các chỉ tiêu thanh khoản của Vinpearl tiếp tục được cải thiện trong năm 2025. Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 0,84 lần lên 1,11 lần, trong khi hệ số thanh toán nhanh tăng từ 0,65 lần lên 0,89 lần, cho thấy khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính ngắn hạn của Công ty được củng cố đáng kể. Sự cải thiện này phản ánh việc quản lý dòng tiền hiệu quả giúp củng cố niềm tin của các nhà đầu tư và chủ nợ vào nền tảng tài chính ổn định của Công ty.

Cơ cấu vốn

Hệ số nợ trên tổng tài sản giảm từ 0,59 lần xuống 0,58 lần, trong khi hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu giảm từ 1,43 lần xuống 1,38 lần, phản ánh định hướng giảm dần đòn bẩy tài chính và duy trì cơ cấu vốn thận trọng, cân đối giữa tăng trưởng và kiểm soát rủi ro tài chính.

Khả năng sinh lời

Các chỉ tiêu sinh lời của Vinpearl trong năm 2025 chịu ảnh hưởng từ chi phí tài chính và sự thay đổi về cơ cấu doanh thu. ROA đạt 1,34%, ROE đạt 3,16%, trong khi tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu đạt 6,9%. Mặc dù các chỉ tiêu này thấp hơn so với năm trước, hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty ghi nhận sự cải thiện rõ nét với lợi nhuận gộp đạt 5.394 tỷ đồng, tăng 88,4% so với năm 2024. Kết quả này chủ yếu đến từ sự tăng trưởng của mảng kinh doanh dịch vụ khách sạn và vui chơi giải trí như đã trình bày ở trên. Điều này đã khẳng định hiệu quả vận hành cũng như sức mạnh nội tại của Vinpearl trước những áp lực và biến động từ thị trường.

Hiệu quả hoạt động

Vòng quay tổng tài sản đạt 0,19 lần, trong khi vòng quay hàng tồn kho đạt 1,79 lần, phản ánh đặc thù của mô hình kinh doanh có quy mô tài sản lớn trong lĩnh vực du lịch – nghỉ dưỡng.

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Hợp nhất	
		31/12/2025	31/12/2024
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn [Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn]	Lần	1,11	0,84
Hệ số thanh toán nhanh [(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	Lần	0,89	0,65
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,58	0,59
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,37	1,43
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay tổng tài sản [Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân]	Lần	0,19	0,24
Vòng quay hàng tồn kho: [Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân]	Lần	1,79	2,57
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	7,09%	17,74%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản (ROA) [Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân]	%	1,35%	4,23%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) [Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân]	%	3,17%	11,28%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	6,93%	21,60%

Kế hoạch hoạt động năm 2026

Năm 2026 được xác định là năm bản lề trong lộ trình tăng trưởng trung hạn của Vinpearl, đặt nền tảng cho giai đoạn phát triển tiếp theo theo hướng hiệu quả, bền vững và có chọn lọc. Trên cơ sở hệ sinh thái du lịch - nghỉ dưỡng - giải trí tích hợp, Công ty tập trung triển khai 5 nhóm hành động trọng tâm nhằm đồng thời mở rộng quy mô, tối ưu hiệu quả vận hành và nâng cao chất lượng trải nghiệm khách hàng.

Nâng cao hiệu quả kinh doanh và marketing theo định hướng tăng trưởng có chọn lọc

Vinpearl tập trung hoàn thành các mục tiêu kinh doanh và marketing năm 2026, đồng thời mở rộng thị trường theo chiến lược đã hoạch định. Trọng tâm là đa dạng hóa cơ cấu thị trường khách, củng cố các thị trường trọng điểm và gia tăng tỷ trọng khách quốc tế có mức chi tiêu cao. Song song, Công ty đẩy mạnh chuyển đổi số trong hoạt động bán và tiếp thị, ứng dụng dữ liệu lớn và trí tuệ nhân tạo nhằm tối ưu hành trình khách hàng, nâng cao hiệu suất chuyển đổi và gia tăng giá trị vòng đời khách hàng.

Phát triển sản phẩm – dịch vụ xuất sắc, hướng tới trải nghiệm khách hàng liền mạch

Vinpearl định hướng phát triển sản phẩm theo nguyên tắc "may đo theo thị trường và phân khúc", đảm bảo tính phù hợp và khả năng cạnh tranh tại từng điểm đến. Công ty tiếp tục chuẩn hóa hệ thống dịch vụ theo tiêu chuẩn cao, đồng thời nâng cấp hành trình trải nghiệm theo hướng tích hợp và liền mạch. Mục tiêu trọng tâm là nâng cao chỉ số hài lòng và trải nghiệm khách hàng (NES), qua đó gia tăng khả năng quay lại và mức chi tiêu trên mỗi khách.

Xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự tinh hoa và môi trường làm việc truyền cảm hứng

Vinpearl tập trung phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, đảm bảo đủ nguồn lực cho tăng trưởng và nâng cao năng lực vận hành. Mục tiêu cụ thể bao gồm xây dựng đội ngũ quản lý kế cận đạt chuẩn và nâng tỷ lệ nhân sự nguồn chất lượng cao. Đồng thời, Công ty tiếp tục củng cố văn hóa doanh nghiệp với các giá trị cốt lõi: trách nhiệm – quyết liệt – sáng tạo – đam mê, tạo nền tảng cho hiệu suất làm việc và sự gắn kết dài hạn.

Hoàn thiện hệ thống quản trị tinh gọn, nâng cao hiệu quả và tính minh bạch

Vinpearl tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị theo hướng tinh gọn, đo lường được và minh bạch, làm nền tảng nâng cao hiệu quả vận hành toàn hệ thống. Trọng tâm là chuẩn hóa bộ chỉ số đánh giá hiệu quả theo từng cấp, đẩy mạnh tự động hóa các hệ thống báo cáo quản trị và nhân sự, đồng thời rà soát – tối ưu các quy trình vận hành trọng yếu, đặc biệt trong công tác mua sắm và quản lý chi phí. Các giải pháp này nhằm nâng cao tốc độ ra quyết định, tăng tính chủ động trong điều hành và tối ưu hóa việc sử dụng nguồn lực.

Chiến lược ESG - Trụ cột dẫn dắt tăng trưởng bền vững

Vinpearl xác định ESG là trụ cột chiến lược, định hình mô hình tăng trưởng và lợi thế cạnh tranh dài hạn. Trong năm 2026, Công ty tập trung tích hợp ESG vào toàn bộ chuỗi giá trị, từ phát triển sản phẩm, vận hành đến quản trị, hướng tới hệ sinh thái du lịch – nghỉ dưỡng bền vững theo chuẩn mực quốc tế.

Trọng tâm là tối ưu tài nguyên, giảm thiểu tác động môi trường, thúc đẩy mô hình vận hành xanh và kinh tế tuần hoàn; đồng thời nâng cao tiêu chuẩn quản trị minh bạch, trách nhiệm và lan tỏa giá trị tích cực tới cộng đồng. Qua đó, Vinpearl từng bước khẳng định vai trò tiên phong trong phát triển du lịch bền vững và nâng tầm thương hiệu trên thị trường khu vực và quốc tế.

Tổng thể, các nhóm hành động trên được triển khai đồng bộ nhằm đảm bảo Vinpearl duy trì đà tăng trưởng, nâng cao hiệu quả hoạt động và khẳng định vai trò dẫn dắt trong ngành du lịch – nghỉ dưỡng tại Việt Nam và khu vực.

CHƯƠNG 04

Quản trị Công ty

Nguyên tắc quản trị công ty 74

Mô hình quản trị và cơ cấu quản lý 74

Báo cáo của Hội đồng quản trị 80

Báo cáo của thành viên HĐQT độc lập 83

Báo cáo của Ban Kiểm soát 84

Báo cáo quản trị công ty 86

Quản trị rủi ro 90

Thông tin cổ phiếu và cơ cấu cổ đông 94

Hoạt động quan hệ cổ đông 99

Nguyên tắc quản trị công ty

Nguyên tắc quản trị

Vinpearl thực hiện quản trị công ty theo các nguyên tắc định hướng như sau:

01 Tuân thủ pháp luật và các quy định áp dụng đối với công ty đại chúng

02 Bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các cổ đông

03 Đảm bảo tính minh bạch và trách nhiệm giải trình

04 Phân định rõ vai trò giữa quản trị và điều hành

05 Hướng tới các thông lệ tốt về quản trị đối với doanh nghiệp niêm yết

Hệ thống quản trị của Công ty được xây dựng nhằm đảm bảo sự giám sát hiệu quả, quản trị rủi ro và phát triển bền vững trong dài hạn.

Mô hình quản trị và cơ cấu quản lý

Mô hình quản trị

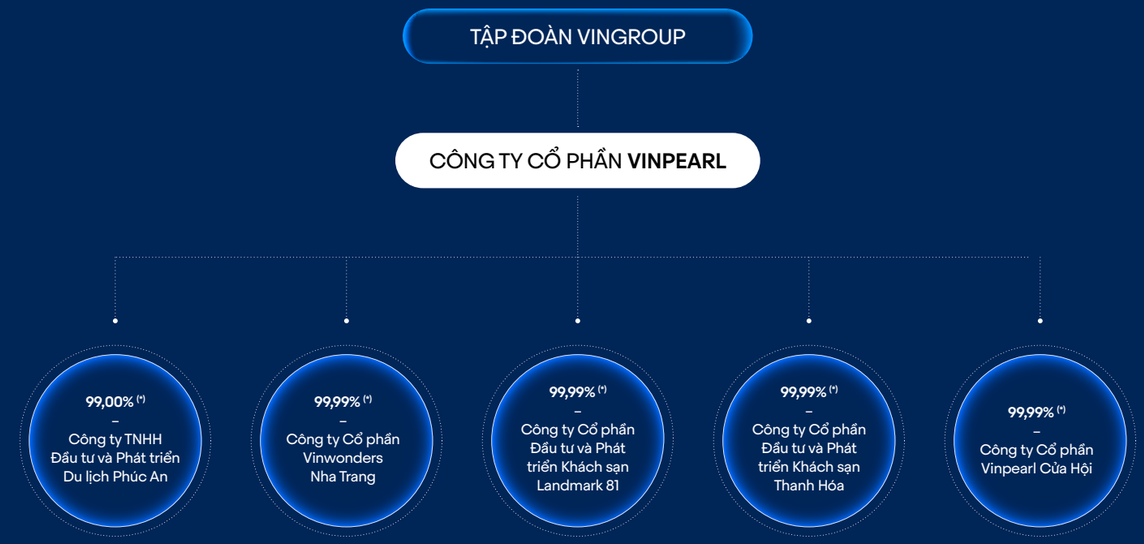
Là đơn vị thành viên chủ chốt của Tập đoàn Vingroup, Vinpearl kế thừa đầy đủ giá trị cốt lõi và các nguyên tắc quản trị doanh nghiệp từ Công ty mẹ, đồng thời linh hoạt vận dụng phù hợp với đặc thù hoạt động trong lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí. Mô hình quản trị của Vinpearl được xây dựng trên nền tảng các thông lệ quản trị tốt, hướng tới chuẩn mực quốc tế, đồng thời đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

Vinpearl hướng tới các giá trị minh bạch, công bằng và hiệu quả trong cấu trúc quản trị và cơ chế điều hành và chú trọng thiết lập hệ thống kiểm soát và giám sát chặt chẽ, đảm bảo sự phân định rõ ràng về vai trò, chức năng và trách nhiệm giữa HĐQT, BKS và BĐH để duy trì sự cân bằng hài hòa lợi ích giữa cổ đông và các bên liên quan, hướng tới mục tiêu tăng trưởng bền vững và dài hạn. Công ty tiếp tục tối ưu hóa bộ máy quản trị, tinh gọn cơ cấu tổ chức và thường xuyên thực hiện rà soát, đánh giá định kỳ mô hình quản trị để hoàn thiện cấu trúc tổ chức và nâng cao hiệu quả vận hành.

Các hoạt động của Vinpearl được tổ chức theo mô hình khối/phòng chức năng chuyên biệt, đảm bảo tính chuyên môn hóa cao, tăng cường phối hợp liên phòng ban và tối ưu hóa hiệu suất hoạt động trên toàn hệ thống.

Sơ đồ cơ cấu tổ chức

Các Công ty con hoạt động theo quy định tại Điều lệ Vinpearl, Điều lệ riêng của từng đơn vị và pháp luật hiện hành. Các quyết định, chấp thuận và phê duyệt được thực hiện trên cơ sở tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ và hệ thống quy định nội bộ của Vinpearl.



Sơ đồ bộ máy quản lý

(*) tỷ lệ lợi ích của Công ty Cổ phần Vinpearl tại các công ty con

Mô hình quản trị và cơ cấu quản lý (tiếp theo)

Cơ cấu bộ máy quản lý

Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có quyền quyết định cao nhất của Vinpearl. ĐHĐCĐ quyết định tổ chức và giải thể Công ty, quyết định định hướng phát triển của Công ty; bổ nhiệm, miễn nhiệm các thành viên HĐQT, thành viên BKS; và các quyền khác theo quy định tại Điều lệ Công ty và quy định pháp luật Việt Nam hiện hành.

Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát (BKS) do ĐHĐCĐ bầu ra, hoạt động độc lập và thực hiện giám sát tính hợp pháp trong các hoạt động điều hành Công ty của thành viên HĐQT và TGĐ; đồng thời giám sát công tác kiểm toán và hệ thống kiểm soát nội bộ tại Vinpearl và các đơn vị thành viên, góp phần bảo đảm minh bạch và hạn chế rủi ro. BKS chịu trách nhiệm báo cáo trước ĐHĐCĐ về việc thực hiện các quyền, nhiệm vụ được giao.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, BKS của Vinpearl gồm 03 thành viên, trong đó có 01 Trưởng BKS, đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty.

Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị (HĐQT) do ĐHĐCĐ bầu ra và là cơ quan quản lý cao nhất của Vinpearl, có toàn quyền nhân danh Công ty quyết định và thực hiện các quyền, nghĩa vụ không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ hoặc được ĐHĐCĐ ủy quyền. HĐQT định hướng chiến lược, quyết định các vấn đề trọng yếu liên quan đến mục tiêu và lợi ích của Công ty, đồng thời chịu trách nhiệm quản lý Công ty vì lợi ích tốt nhất của tất cả cổ đông.

HĐQT của Vinpearl có quy mô tinh gọn, phù hợp với đặc thù hoạt động và định hướng quản trị của Công ty. HĐQT hiện không thành lập các tiểu ban chuyên trách.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, HĐQT của Vinpearl gồm 05 thành viên, trong đó có 01 Chủ tịch HĐQT và 01 thành viên độc lập, bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật hiện hành và tăng cường tính minh bạch trong quản trị.

Bộ phận Kiểm toán nội bộ

Bộ phận Kiểm toán nội bộ (KTNB) trực thuộc HĐQT, có chức năng tham mưu và hỗ trợ HĐQT trong công tác kiểm tra, đánh giá rủi ro và giám sát việc tuân thủ pháp luật, Điều lệ Công ty, các chính sách, quy trình nội bộ cũng như các quy định đặc thù tại các công ty con. Trên cơ sở đó, bộ phận KTNB đưa ra các kiến nghị độc lập, khách quan và kịp thời nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và kiểm soát rủi ro.

Ban Điều hành

Ban Điều hành (BĐH) gồm Tổng Giám đốc (TGĐ), Phó Tổng Giám đốc và các Giám đốc, chịu trách nhiệm tổ chức triển khai các chiến lược, kế hoạch đã được HĐQT phê duyệt. TGĐ do HĐQT bổ nhiệm, miễn nhiệm, là người điều hành hoạt động kinh doanh hằng ngày của Công ty, chịu sự giám sát của HĐQT và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, BĐH của Vinpearl gồm 04 thành viên với cơ cấu nhân sự cân đối, đa dạng về chuyên môn, kinh nghiệm, độ tuổi và giới tính.

Cơ cấu bộ máy quản lý (tiếp theo)

Khối/Phòng chức năng

Khối/Phòng chức năng là các bộ phận thực thi các hoạt động chuyên môn được tổ chức theo mô hình quản trị nội bộ của Công ty, thực hiện chức năng nghiệp vụ theo cơ chế quản trị tập trung. Các đơn vị này hoạt động theo sự chỉ đạo của BĐH và chịu trách nhiệm về kết quả thực hiện nhiệm vụ được giao.

KHỐI KINH DOANH & MARKETING

Khối Kinh doanh & Marketing giữ vai trò đầu mối trong việc xây dựng chiến lược tiếp cận thị trường, phát triển và đa dạng hóa kênh bán hàng, đẩy mạnh chuyển đổi số trong hoạt động kinh doanh, đồng thời tối ưu hóa quản lý doanh thu và hiệu quả khai thác sản phẩm. Thông qua sự phối hợp đồng bộ giữa các bộ phận trong khối, đơn vị này góp phần nâng cao trải nghiệm khách hàng trên toàn bộ hành trình dịch vụ, gia tăng giá trị vòng đời khách hàng và thúc đẩy tăng trưởng bền vững cho Công ty.

KHỐI VẬN HÀNH

Khối Vận hành chịu trách nhiệm quản lý và vận hành trực tiếp các chuỗi kinh doanh Vinpearl Hotels & Resorts, VinWonders, Vinpearl Golf và VinPalace, bao gồm các bộ phận tiền sảnh, buồng phòng, ẩm thực, kỹ thuật và các đơn vị chức năng liên quan. Đội ngũ nhân sự vận hành được đào tạo chuyên nghiệp, bảo đảm năng lực và kỹ năng theo tiêu chuẩn dịch vụ năm sao, nhằm mang đến trải nghiệm nghỉ dưỡng và giải trí chất lượng cao, đồng nhất trên toàn hệ thống Vinpearl.

KHỐI TÀI CHÍNH KẾ TOÁN

Khối Tài chính kế toán có chức năng quản lý và giám sát toàn diện các hoạt động tài chính của Công ty, bao gồm quản lý tập trung hệ thống kế toán – tài chính, kiểm soát dòng tiền, triển khai các giao dịch mua bán, sáp nhập doanh nghiệp (M&A) và huy động vốn. Ngoài ra, đơn vị còn chịu trách nhiệm quản lý hoạt động mua sắm, tối ưu chi phí, kiểm soát nhà cung cấp và rủi ro chuỗi cung ứng. Thông qua việc thực hiện chức năng nhiệm vụ được phân công, Khối tham mưu cho BĐH các giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực, góp phần duy trì nền tảng tài chính vững mạnh và hỗ trợ Công ty thực hiện các mục tiêu, kế hoạch kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thông qua.

KHỐI HỖ TRỢ

Khối Hỗ trợ giữ vai trò xây dựng và phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, kiến tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, đồng thời bảo đảm chế độ, quyền lợi phù hợp để người lao động yên tâm gắn bó và phát huy năng lực. Bên cạnh đó, Khối Hỗ trợ là nền tảng vận hành quan trọng, cung cấp dịch vụ và nguồn lực cần thiết để các đơn vị chuyên môn hoạt động hiệu quả, góp phần nâng cao năng suất và chất lượng chung của toàn hệ thống.

KHỐI KHÁCH SẠN THUÊ QUẢN LÝ

Khối Khách sạn thuê quản lý có nhiệm vụ giám sát toàn diện hoạt động tài chính, kinh doanh và vận hành của các khách sạn do Vinpearl hợp tác với các đối tác quốc tế theo mô hình thuê quản lý. Thông qua cơ chế giám sát và phối hợp chặt chẽ, đơn vị này bảo đảm chất lượng dịch vụ đồng bộ theo tiêu chuẩn quốc tế, góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh và củng cố vị thế thương hiệu Vinpearl trên thị trường.

KHỐI THANH TRA & KIỂM SOÁT CHẤT LƯỢNG

Khối Thanh tra và Kiểm soát chất lượng là đơn vị thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát chất lượng các hoạt động nội bộ trên toàn hệ thống, bảo đảm việc tuân thủ các tiêu chuẩn an toàn và chất lượng dịch vụ, góp phần nâng cao trải nghiệm khách hàng và quản lý rủi ro vận hành. Thông qua hoạt động kiểm soát độc lập và thường xuyên, khối Thanh tra và Kiểm soát chất lượng góp phần bảo vệ uy tín thương hiệu, chuẩn hóa quy trình và tối ưu hiệu quả vận hành của Công ty.

PHÒNG R&D VÀ TIÊU CHUẨN

Phòng R&D và Tiêu chuẩn có chức năng nghiên cứu, phát triển và chuẩn hóa sản phẩm, dịch vụ mới; đồng thời tối ưu hóa quy trình vận hành nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng. Thông qua việc thiết lập các tiêu chuẩn đồng bộ và thúc đẩy đổi mới sáng tạo, đơn vị này góp phần tạo lợi thế cạnh tranh bền vững cho hệ sinh thái du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí của Công ty.

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Đánh giá chung của HĐQT về tình hình hoạt động của Công ty trong năm 2025

Năm 2025, kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều biến động, trong đó khu vực dịch vụ và du lịch ghi nhận sự phục hồi mạnh mẽ với lượng khách quốc tế và nhu cầu du lịch nội địa tăng trưởng ấn tượng. Tận dụng các yếu tố thuận lợi của thị trường, đồng thời không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ và hiệu quả vận hành, Vinpearl đã đạt được kết quả kinh doanh tích cực, hoàn thành các mục tiêu và kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua, qua đó tiếp tục củng cố vị thế dẫn đầu trong lĩnh vực du lịch – nghỉ dưỡng – vui chơi giải trí tại Việt Nam.

Song song với mục tiêu tăng trưởng kinh doanh, Vinpearl tiếp tục kiên định theo đuổi chiến lược phát triển bền vững, coi đây là nền tảng tạo dựng giá trị dài hạn cho doanh nghiệp. Công ty từng bước tích hợp các nguyên tắc phát triển bền vững vào hoạt động kinh doanh, không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ, tạo ra các giá trị tích cực cho xã hội và môi trường, đồng thời tăng cường gắn kết với các bên liên quan nhằm xây dựng hệ sinh thái lợi ích hài hòa cho cổ đông, khách hàng, người lao động và cộng đồng, phù hợp với định hướng phát triển xanh của quốc gia.

HĐQT đánh giá hoạt động của Công ty trong năm 2025 được triển khai hiệu quả, phù hợp với chiến lược phát triển đã được ĐHĐCĐ thông qua, đồng thời đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và các nguyên tắc quản trị doanh nghiệp đối với công ty niêm yết.

Đánh giá của HĐQT về hoạt động của BĐH trong năm 2025

Căn cứ Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ và quy định pháp luật hiện hành, HĐQT đã thực hiện giám sát chặt chẽ và chỉ đạo kịp thời hoạt động của BĐH trong việc triển khai các Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT thông qua các phương thức: định hướng, giám sát hoạt động điều hành; theo dõi tình hình kinh doanh, đầu tư và quản trị tài chính; xem xét các báo cáo định kỳ và chuyên đề của BĐH; giám sát việc tuân thủ pháp luật, Điều lệ và các quy chế nội bộ; chỉ đạo thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin của doanh nghiệp niêm yết. Bên cạnh đó, HĐQT thường xuyên trao đổi và phối hợp với BĐH trong việc đánh giá cơ hội thị trường, quản trị rủi ro và triển khai các định hướng chiến lược của Công ty.

Trong bối cảnh bất ổn địa chính trị và biến động kinh tế nhiều thách thức trong năm 2025, HĐQT ghi nhận và đánh giá cao nỗ lực của BĐH trong việc điều hành linh hoạt, kịp thời ứng phó với các khó khăn phát sinh, bảo đảm hoạt động kinh doanh ổn định và tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật cũng như quy chế nội bộ của Công ty. HĐQT đánh giá BĐH đã hoàn thành tốt vai trò điều hành hoạt động của Công ty, góp phần duy trì đà tăng trưởng và nâng cao vị thế thương hiệu của Vinpearl trên thị trường trong nước và quốc tế, đồng thời bảo đảm thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với cổ đông, đối tác, người lao động và Nhà nước.

Hoạt động của HĐQT trong năm 2025

Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và đột xuất để xem xét và quyết định kịp thời các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT. HĐQT đã tiến hành hai mươi hai (22) cuộc họp và lấy ý kiến bằng văn bản, ban hành 22 Nghị quyết thông qua nhiều chủ trương và điều chỉnh quan trọng đối với hoạt động và định hướng phát triển của Công ty.

Các quyết định của HĐQT trong năm 2025 tập trung vào các nội dung chủ yếu sau đây:

Nội dung trọng tâm	Số lượng Nghị quyết
Kiện toàn cơ cấu tổ chức và sắp xếp bộ máy quản trị, điều hành của Công ty	04 Nghị quyết
Phê duyệt kế hoạch kinh doanh, phương án đầu tư và định hướng phát triển hoạt động của Công ty	05 Nghị quyết
Huy động vốn thông qua các hình thức vay vốn, chào bán cổ phiếu, và thực hiện các biện pháp bảo đảm nghĩa vụ tài chính bằng tài sản của Công ty	06 Nghị quyết
Thông qua các giao dịch với bên liên quan theo quy định và các hợp đồng, giao dịch có giá trị lớn thuộc thẩm quyền phê duyệt	03 Nghị quyết
Thành lập công ty con, quản lý danh mục đầu tư và cử người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp của Công ty tại các đơn vị thành viên	04 Nghị quyết

Các Nghị quyết của HĐQT trong năm 2025 được ban hành đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, góp phần định hướng hoạt động điều hành nhằm hiện thực hóa các mục tiêu chiến lược của Công ty.

Danh sách Nghị quyết/Quyết định của HĐQT

Thông tin chi tiết được trình bày tại Phụ lục 1 đính kèm Báo cáo thường niên năm 2025.

Kế hoạch hoạt động năm 2026 của HĐQT

Năm 2026, HĐQT tiếp tục duy trì phương thức quản trị linh hoạt, chủ động ứng phó với bối cảnh kinh tế vĩ mô còn nhiều thách thức và các biến động của môi trường kinh tế trong nước và quốc tế.

Trên cơ sở đó, HĐQT dự kiến triển khai các định hướng hoạt động trọng tâm trong năm 2026 như sau:

- Giám sát việc thực hiện chiến lược phát triển trung và dài hạn của cty, đặc biệt là định hướng xây dựng Vinpearl trở thành hệ sinh thái du lịch – giải trí – chăm sóc sức khỏe tích hợp hàng đầu khu vực,
- Tập trung chỉ đạo, đôn đốc và giám sát BĐH trong việc triển khai các kế hoạch, giải pháp nhằm đảm bảo hoàn thành các mục tiêu và kế hoạch kinh doanh năm 2026 được ĐHĐCĐ thông qua.
- Tiếp tục nâng cao chất lượng công tác quản trị công ty theo chuẩn mực của công ty đại chúng, tăng cường tính minh bạch, hiệu quả trong quản trị tài chính, kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro.
- Định hướng phát triển các lĩnh vực kinh doanh trọng điểm, bao gồm nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, golf, ẩm thực và chăm sóc sức khỏe, nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh và giá trị hệ sinh thái dịch vụ của Công ty.
- Thúc đẩy ứng dụng công nghệ và chuyển đổi số trong hoạt động kinh doanh và quản trị, nâng cao hiệu quả vận hành và tối ưu hóa trải nghiệm của khách hàng.
- Phát triển nguồn nhân lực và năng lực quản trị của đội ngũ lãnh đạo, nâng cao năng suất lao động và chất lượng dịch vụ trên toàn hệ thống.
- Thúc đẩy các sáng kiến bền vững, chú trọng bảo vệ môi trường và đồng góp tích cực cho cộng đồng tại các địa bàn nơi Công ty hoạt động.
- Củng cố vị thế của Công ty trên thị trường vốn, tăng cường hoạt động quan hệ nhà đầu tư và mở rộng cơ hội hợp tác với các đối tác chiến lược trong và ngoài nước.

Báo cáo của thành viên HĐQT độc lập năm 2025

Đánh giá về hoạt động của HĐQT

Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện đầy đủ vai trò định hướng chiến lược và giám sát hoạt động điều hành của Công ty theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty và các quy chế quản trị nội bộ. Trước bối cảnh kinh tế trong nước và quốc tế nhiều biến động, HĐQT đã ban hành các quyết sách linh hoạt nhằm thích ứng với những thay đổi trong phương thức và mô hình kinh doanh, bảo đảm duy trì ổn định hoạt động và định hướng tăng trưởng bền vững. HĐQT đồng hành cùng BĐH trong việc nhận diện, ứng phó và tháo gỡ kịp thời các khó khăn, thách thức, qua đó góp phần hoàn thành các mục tiêu và kế hoạch kinh doanh năm 2025. Thành viên HĐQT độc lập đánh giá HĐQT đã duy trì cơ chế làm việc hiệu quả, đảm bảo nguyên tắc minh bạch, thận trọng trong ra quyết định, kiểm soát tốt xung đột lợi ích đồng thời phát huy được vai trò giám sát đối với BĐH và hoạt động của Công ty.

Đánh giá việc tuân thủ các nguyên tắc quản trị công ty

Trên cơ sở theo dõi và tham gia hoạt động của HĐQT trong năm 2025, thành viên HĐQT độc lập ghi nhận:

- Công ty đã tuân thủ các quy định về quản trị công ty áp dụng với công ty đại chúng theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng Khoán và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn.
- Các hoạt động quản trị được triển khai trên cơ sở minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông.
- HĐQT và BĐH đã phối hợp chặt chẽ trong việc triển khai các NQ của ĐHĐCĐ và định hướng chiến lược của Công ty.

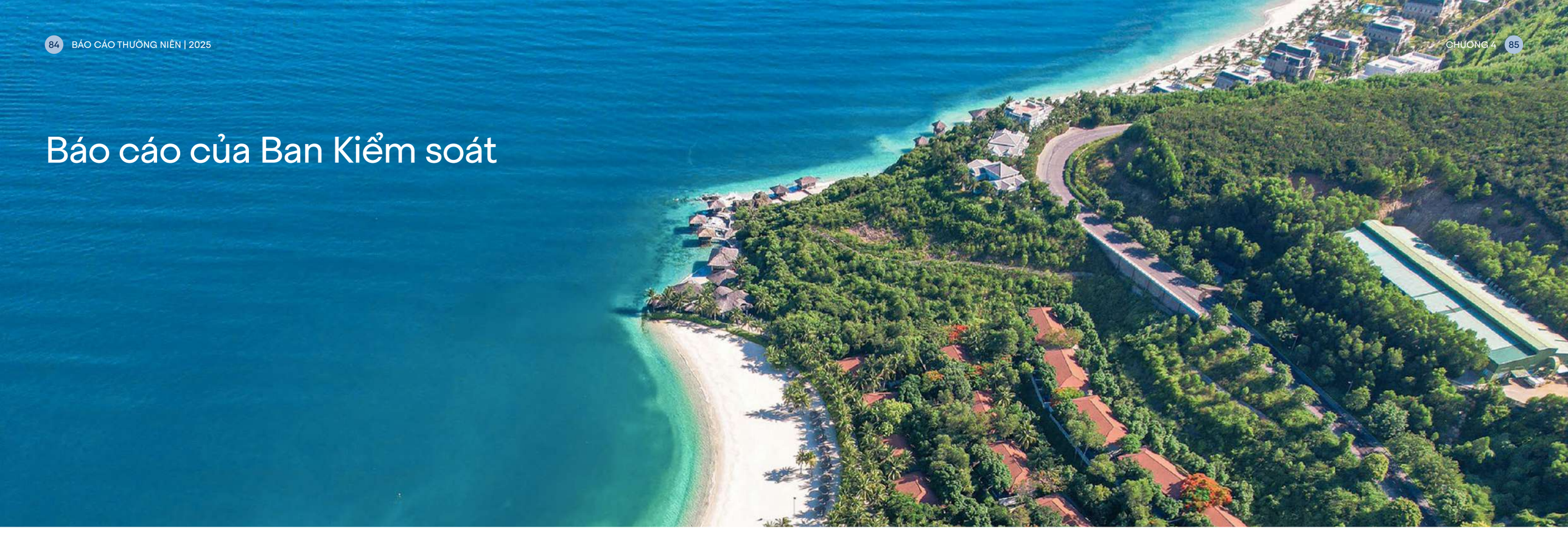
Thành viên HĐQT độc lập đánh giá hoạt động của HĐQT trong năm 2025 đã được triển khai hiệu quả, phù hợp với các chuẩn mực quản trị doanh nghiệp của công ty niêm yết, góp phần củng cố nền tảng quản trị minh bạch và bền vững cho sự phát triển dài hạn của Công ty.

Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập

Trong năm 2025, thành viên HĐQT độc lập đã tích cực tham gia các cuộc họp của HĐQT, nghiên cứu các tài liệu liên quan, đồng thời đóng góp các ý kiến chuyên môn nhằm tham mưu cho HĐQT trong quá trình xem xét, quyết định các vấn đề quan trọng của Công ty, qua đó góp phần đảm bảo hoạt động quản trị của Công ty phù hợp với định hướng đã được ĐHĐCĐ thông qua, Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật.

Thành viên độc lập cũng tham gia đánh giá các báo cáo của BĐH và các bộ phận chức năng nhằm tăng cường tính khách quan trong quá trình ra quyết định của HĐQT, bảo đảm các quyết định quản trị được đưa ra trên cơ sở cân nhắc đầy đủ lợi ích của Công ty và cổ đông.

Báo cáo của Ban Kiểm soát



Hoạt động của BKS năm 2025

Trong năm 2025, BKS đã chủ động thực hiện vai trò giám sát theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định đối với công ty niêm yết với tinh thần trách nhiệm cao. BKS đã tổ chức 02 cuộc họp với tỷ lệ tham dự 100%, đồng thời triển khai các hoạt động kiểm tra, giám sát định kỳ nhằm đánh giá việc tuân thủ pháp luật, Điều lệ công ty và các NQ của ĐHĐHĐ/HĐQT.

Trong năm 2025, BKS đã tập trung giám sát các nội dung trọng tâm sau:

- Việc triển khai các NQ của ĐHĐCĐ/HĐQT
- Tình hình quản trị, điều hành và hoạt động kinh doanh, vận hành của Công ty
- Tính trung thực và hợp lý của Báo cáo tài chính
- Việc tuân thủ quy định của pháp luật và quy chế quản trị nội bộ
- Các giao dịch với bên liên quan theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Trên cơ sở hoạt động kiểm tra, giám sát đã triển khai trong năm, BKS ghi nhận:

- Hoạt động kinh doanh, vận hành và đầu tư của Công ty được triển khai ổn định, minh bạch và tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan
- BĐH đã triển khai các NQ của ĐHĐCĐ và HĐQT đúng thẩm quyền và phù hợp với định hướng phát triển của Công ty
- Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định.

BKS ghi nhận trong năm không phát sinh các sai phạm hoặc thiếu sót trọng yếu liên quan đến quản trị doanh nghiệp và tuân thủ trong hoạt động của Công ty.

Đánh giá của BKS đối với hoạt động của HĐQT và BĐH

Về tình hình tài chính, BKS ghi nhận Công ty đã thực hiện hiệu quả công tác dự báo kinh doanh, lập và công bố báo cáo tài chính kịp thời, chính xác, đồng thời quản lý ngân sách và dòng tiền chặt chẽ. BKS thống nhất với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty theo quy định hiện hành.

Về hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro, Công ty duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro theo Quy chế quản trị và mô hình tổ chức thống nhất. HĐQT chỉ đạo hoàn thiện bộ máy và quy trình vận hành, bảo đảm hoạt động hiệu quả và tuân thủ các nghị quyết của ĐHĐCĐ. BKS tăng cường giám sát việc tuân thủ quy định nội bộ, đặc biệt đối với các giao dịch trọng yếu và giao dịch với bên liên quan.

Về công tác quản trị và điều hành, HĐQT và BĐH triển khai hoạt động quản trị, điều hành phù hợp với quy định pháp luật, Điều lệ và các nghị quyết của ĐHĐCĐ. HĐQT cung cấp đầy đủ thông tin cho BKS; các đơn vị thực hiện chế độ báo cáo định kỳ và Công ty tuân thủ các nghĩa vụ công bố thông tin đối với nhà đầu tư.

Kế hoạch hoạt động năm 2026 của BKS

Năm 2026, để phát huy hơn nữa vai trò giám sát, kiểm tra đảm bảo tính tuân thủ, minh bạch trong hoạt động của Vinpearl, BKS sẽ tiếp tục tăng cường đây mạnh hoạt động, tập trung hơn nữa vào công tác kiểm tra nội bộ, cụ thể:

- Tăng cường giám sát việc tuân thủ các quy định pháp luật, Điều lệ và quy chế nội bộ trong công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, vận hành của Công ty;
- Chủ động đổi mới phương thức giám sát, kiểm tra phù hợp với tình hình thực tế, nâng cao hiệu quả kiểm soát và phòng ngừa rủi ro.
- Phối hợp với các bộ phận chuyên môn thực hiện kiểm tra định kỳ và đột xuất tại các đơn vị thành viên, bảo đảm việc tuân thủ được triển khai xuyên suốt và nhất quán trong toàn hệ thống;
- Theo dõi, giám sát việc triển khai các NQ của ĐHĐCĐ/HĐQT

Tuân thủ các quy định về quản trị công ty

Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Trong năm 2025, Vinpearl tuân thủ đầy đủ các quy định về quản trị doanh nghiệp áp dụng đối với công ty đại chúng theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn. Công ty đã duy trì cơ cấu quản trị rõ ràng giữa HĐQT, BKS và BĐH, đồng thời bảo đảm tính minh bạch, đầy đủ và kịp thời trong công bố thông tin theo quy định của pháp luật.

Sau niêm yết, Công ty tiếp tục hoàn thiện hệ thống quy chế quản trị, tăng cường kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và hướng tới việc áp dụng các thông lệ tốt về quản trị doanh nghiệp.

Đồng thời, Vinpearl duy trì việc cung cấp thông tin kịp thời, chính xác, tăng cường kết nối giữa Công ty với cổ đông và các bên liên quan. Với tinh thần chủ động và minh bạch, Vinpearl không ngừng củng cố niềm tin của nhà đầu tư, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững và gia tăng giá trị dài hạn cho doanh nghiệp.

Thù lao và các khoản lợi ích của thành viên HĐQT, BKS và BĐH

Việc chi trả thù lao cho các thành viên HĐQT, BKS, BĐH được thực hiện theo định mức quy định tại Điều lệ Công ty về chế độ thù lao, tiền thưởng và chi phí hoạt động, trên cơ sở nghị quyết được ĐHĐCĐ thông qua tại mỗi kỳ họp thường niên và tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan.

Thù lao đã chi trả cho các thành viên HĐQT và BKS trong năm 2025 lần lượt là 2,7 tỷ đồng và 514 triệu đồng. HĐQT dự kiến trình ĐHĐCĐ xem xét, phê duyệt mức thù lao cho HĐQT, BKS và BĐH tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

Chế độ đãi ngộ khác đối với HĐQT, BKS & BĐH

Ưu đãi khi sử dụng dịch vụ của các công ty thành viên của Tập đoàn: Thành viên HĐQT, BKS và BĐH được hưởng chính sách giá ưu đãi khi sử dụng các dịch vụ của các công ty thành viên trong Tập đoàn Vingroup theo quy định tại từng thời điểm.

Các thay đổi về thành viên HĐQT, BKS và BĐH

Các thay đổi về thành viên HĐQT

Công ty không có thay đổi về thành viên HĐQT trong năm 2025

Các thay đổi về thành viên BKS

Công ty không có thay đổi về thành viên BKS trong năm 2025

Các thay đổi về thành viên BĐH

HĐQT chấp thuận đơn từ nhiệm của Ông Đặng Thanh Thủy và bổ nhiệm Bà Ngô Thị Hương giữ chức vụ Tổng Giám đốc từ ngày 26 tháng 12 năm 2025.

Hoạt động kiểm toán nội bộ

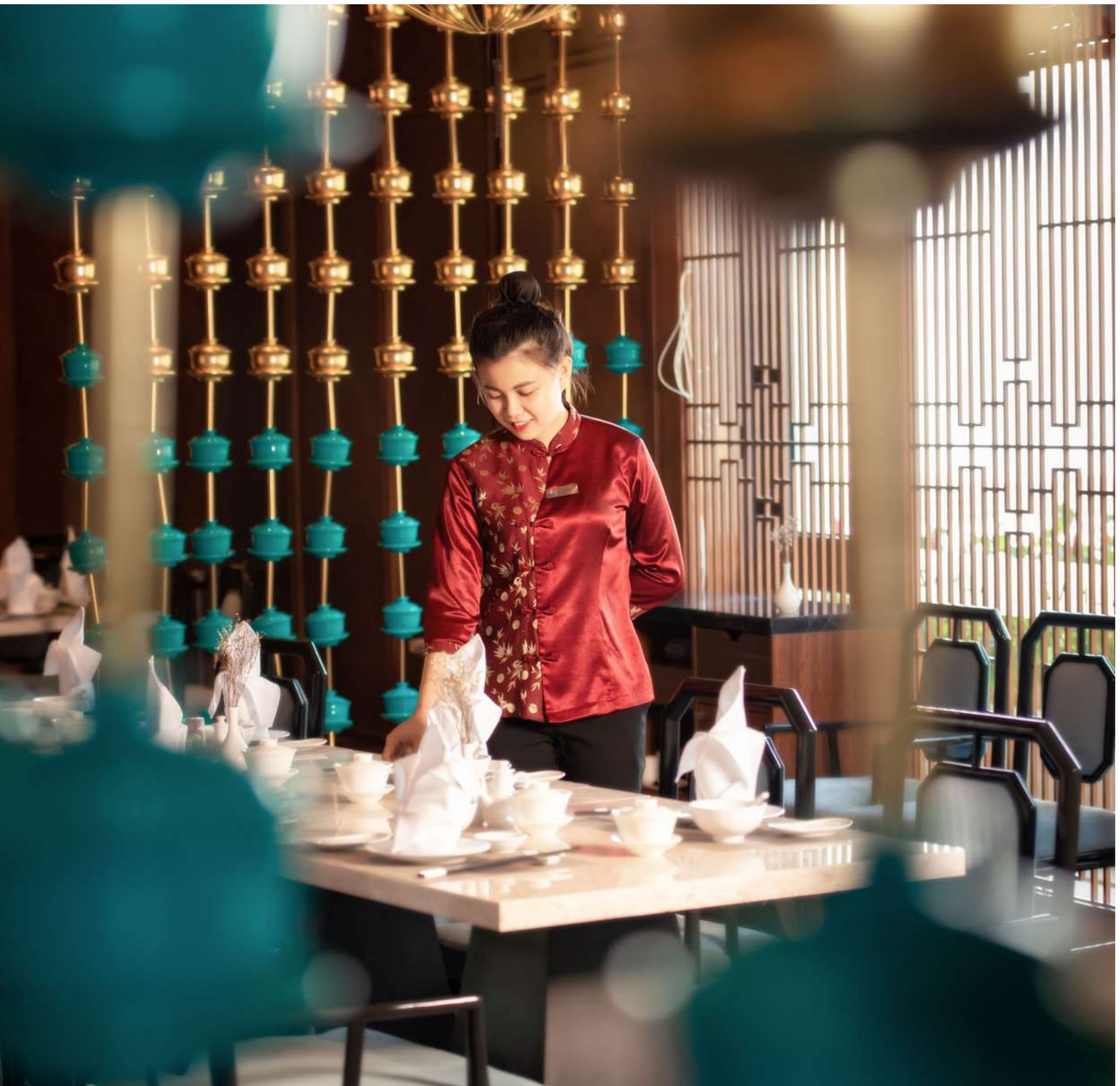
Năm 2025, HĐQT đã thành lập Bộ phận KTNB trực thuộc HĐQT, hoạt động với tính độc lập và khách quan, có chức năng tham mưu và kiến nghị kịp thời, chính xác về việc thiết lập và vận hành hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty. Đơn vị này tập trung đánh giá hiệu quả các quy trình quản trị, quản lý rủi ro nhằm bảo đảm phòng ngừa, phát hiện và xử lý kịp thời các rủi ro, đồng thời hỗ trợ Công ty hoàn thành các mục tiêu hoạt động, chiến lược và kế hoạch đã đề ra.

Định kỳ hằng năm, bộ phận KTNB xây dựng và trình HĐQT xem xét, phê duyệt Kế hoạch KTNB, bao gồm phạm vi, đối tượng, mục tiêu, nội dung, niên độ và lịch trình kiểm toán, cùng các yêu cầu về ngân sách và nguồn lực cho năm tài chính tiếp theo. Kế hoạch này được xây dựng theo phương pháp tiếp cận dựa trên rủi ro, có xem xét ý kiến của BĐH và HĐQT nhằm bảo đảm tính phù hợp và hiệu quả triển khai.

Nâng cao năng lực về quản trị công ty

Đào tạo về quản trị công ty

Công tác đào tạo về quản trị doanh nghiệp luôn được Vinpearl chú trọng triển khai thường xuyên và bài bản. Ban lãnh đạo cùng các bộ phận chuyên môn như Pháp chế, Tài chính và các đơn vị liên quan tích cực tham gia các hội thảo, chương trình đào tạo nội bộ và chương trình do cơ quan chức năng tổ chức nhằm cập nhật kịp thời quy định pháp luật, thông lệ quản trị mới và nâng cao hiệu quả áp dụng vào thực tiễn quản trị của Công ty.



Các chương trình về quản trị công ty

STT	Tên chương trình	Thời gian	Đơn vị tổ chức	Nội dung/Mục tiêu
1	Diễn đàn Thường niên về Quản trị Công ty lần thứ 8: "Hội đồng Quản trị Bứt phá: Vươn tầm Khu vực, Định vị Niềm tin và Danh tiếng trên Thị trường Vốn"	Tháng 12 năm 2025	Viện Thành viên Hội đồng quản trị Việt Nam (VIOD)	Diễn đàn cập nhật bối cảnh kinh tế Việt Nam, thảo luận các chủ đề ESG và việc thực thi quản trị công ty theo chuẩn mực OECD/G20 và Thẻ điểm QTCT ASEAN (ACGS), qua đó định vị giá trị niềm tin và thương hiệu công ty trên thị trường vốn.
2	Lễ công bố Bộ Nguyên tắc Quản trị Công ty Việt Nam 2026	Tháng 2 năm 2026	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) phối hợp với Tổ chức Tài chính Quốc tế (IFC)	Bộ Nguyên tắc tập trung nâng cao vai trò HĐQT, tích hợp ESG, theo thông lệ quốc tế (G20/OECD) đồng thời tiếp thu có chọn lọc thông lệ tốt của các thị trường phát triển nhằm ân cao chất lượng quản trị, gia tăng sức hấp dẫn của thị trường vốn, và hỗ trợ nâng hạng thị trường chứng khoán Việt Nam.
3	Khóa học "Chuyển hóa: Khai phóng năng lực thực thi"	Tháng 12 năm 2025 đến Tháng 2 năm 2026	Vanto - Đối tác tư vấn quốc tế về phát triển doanh nghiệp, tổ chức	Chương trình được triển khai trong khuôn khổ chiến dịch chuyển hóa tổ chức của Vinpearl. Thông qua các phương pháp huấn luyện thực chiến, chương trình giúp đội ngũ quản lý nâng cao tư duy kết quả, khả năng dẫn dắt thay đổi và năng lực triển khai chiến lược đến cấp vận hành.
4	Chương trình "Vingroup Way"	Tháng 11 năm 2025 đến Tháng 8 năm 2026	Học viện Lãnh đạo Vingroup	Được xây dựng với mục tiêu chuẩn hóa năng lực đội ngũ CBLĐ dựa trên 10 tiêu chuẩn năng lực cốt lõi của Tập đoàn, chương trình cung cấp các kiến thức về tư duy, kỹ năng, công cụ; đặc biệt là các tư tưởng quản trị, nguyên tắc quản trị, công cụ quản trị đặc thù của Vingroup.
5	Chương trình "Cán bộ nguồn Vinpearl"	Năm 2024 đến nay	Đào tạo quản trị nội bộ	Với mục tiêu xây dựng đội ngũ lãnh đạo kế cận bản lĩnh, sẵn sàng cho các giai đoạn tăng trưởng mới, thông qua mô hình đào tạo thực chiến số lượng lớn giảng viên nội bộ, gần 600 cán bộ nguồn nội bộ đã được quy hoạch, góp phần nâng cao sức cạnh tranh và đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty.

Quản trị rủi ro

Nguyên tắc QTRR

Với đặc thù hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ du lịch – nghỉ dưỡng quy mô lớn, trải dài trên nhiều địa bàn và phục vụ cả khách nội địa lẫn quốc tế, Vinpearl xác định quản trị rủi ro (QTRR) là một cấu phần cốt lõi trong hệ thống quản trị doanh nghiệp, góp phần đảm bảo sự phát triển ổn định, bền vững và khả năng thích ứng trước những biến động của môi trường kinh doanh.

Công ty triển khai quản trị rủi ro theo hướng tích hợp, trong đó các chức năng nhận diện, đánh giá, kiểm soát và quản trị rủi ro được lồng ghép trực tiếp vào quy trình vận hành của các khối/phòng ban. HĐQT thực hiện vai trò định hướng và giám sát tổng thể đối với hệ thống QTRR, trong khi BĐH chịu trách nhiệm tổ chức triển khai các biện pháp quản lý và kiểm soát rủi ro trong hoạt động kinh doanh. Các cơ chế kiểm soát được thiết lập nhằm nhận diện kịp thời các yếu tố có thể ảnh hưởng đến mục tiêu chiến lược của Công ty, từ đó triển khai các biện pháp phòng ngừa và giảm thiểu tác động tiêu cực.

Cơ cấu tổ chức QTRR

Công tác quản trị rủi ro tại Vinpearl được triển khai theo mô hình quản trị tích hợp mô hình Ba tuyến phòng vệ nhằm đảm bảo rủi ro được nhận diện, kiểm soát và giám sát một cách hệ thống trong toàn bộ hoạt động của Công ty. Mô hình này giúp phân định rõ trách nhiệm giữa các đơn vị vận hành, các bộ phận kiểm soát chức năng và các đơn vị đánh giá độc lập, qua đó nâng cao hiệu quả quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ.

- **Tuyến phòng vệ thứ nhất:** bao gồm các đơn vị vận hành và kinh doanh trực tiếp tại các cơ sở. Các đơn vị này chịu trách nhiệm trực tiếp trong việc nhận diện, quản lý và kiểm soát rủi ro phát sinh trong quá trình hoạt động hàng ngày, đồng thời triển khai các biện pháp kiểm soát nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh được thực hiện đúng quy định và tiêu chuẩn vận hành.
- **Tuyến phòng vệ thứ hai:** bao gồm các bộ phận chức năng tại trụ sở chính như Khối Tài chính kế toán, Phòng Pháp chế, Khối Thanh tra & Kiểm soát chất lượng, và các khối/phòng chức năng khác. Các đơn vị này chịu trách nhiệm xây dựng khung quản trị rủi ro, ban hành chính sách và quy trình kiểm soát, đồng thời giám sát việc tuân thủ trong toàn hệ thống và hỗ trợ các đơn vị vận hành trong việc triển khai các biện pháp kiểm soát rủi ro.
- **Tuyến phòng vệ thứ ba:** là bộ phận KTNB, thực hiện vai trò đánh giá độc lập và khách quan về hiệu quả của hệ thống quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ. Đơn vị này tiến hành các cuộc kiểm toán định kỳ hoặc đột xuất nhằm rà soát mức độ tuân thủ và hiệu quả của các quy trình kiểm soát, đồng thời đưa ra các khuyến nghị cải thiện. Kiểm toán nội bộ hoạt động độc lập với BĐH và báo cáo trực tiếp cho HĐQT.

Mô hình này cho phép rủi ro được kiểm soát ngay tại điểm phát sinh, đồng thời vẫn đảm bảo sự giám sát độc lập ở cấp quản trị. Các đơn vị này triển khai nhận diện, đánh giá và kiểm soát rủi ro thông qua hệ thống bảng kiểm tuân thủ, quy trình nghiệp vụ và cơ chế giám sát định kỳ. Cách tiếp cận này giúp Công ty nâng cao khả năng phòng ngừa rủi ro, củng cố nền tảng quản trị doanh nghiệp và hỗ trợ việc thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững trong dài hạn.

Phương thức QTRR

Vinpearl triển khai quản trị rủi ro theo mô hình tích hợp và gắn liền với mô hình ba tuyến phòng vệ, trong đó việc nhận diện, đánh giá và kiểm soát rủi ro được thực hiện được lồng ghép trực tiếp vào các hoạt động quản trị và vận hành của Công ty, xuyên suốt trong toàn bộ hoạt động của Công ty.

Trên cơ sở đó, Vinpearl xây dựng quy trình quản trị rủi ro gồm các bước chính như sau:

01 Nhận diện rủi ro

Các rủi ro được nhận diện thông qua hoạt động rà soát định kỳ tại các đơn vị vận hành, hệ thống báo cáo nội bộ và các chương trình kiểm tra tuân thủ trong toàn hệ thống. Việc nhận diện rủi ro tập trung vào các yếu tố có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty, bao gồm rủi ro vận hành, tài chính, pháp lý, công nghệ, an ninh – an toàn và chất lượng dịch vụ.

02 Phân tích và đánh giá rủi ro

Sau khi được nhận diện, các rủi ro được phân tích dựa trên khả năng xảy ra và mức độ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và uy tín thương hiệu. Trên cơ sở đó, các rủi ro được phân loại theo mức độ ưu tiên nhằm giúp Ban Điều hành và các đơn vị liên quan tập trung nguồn lực quản lý đối với những rủi ro có tác động lớn.

03 Xây dựng và triển khai biện pháp kiểm soát rủi ro

Đối với các rủi ro trọng yếu, Vinpearl triển khai các biện pháp kiểm soát phù hợp, bao gồm hoàn thiện quy trình vận hành, tăng cường kiểm soát nội bộ và áp dụng các giải pháp công nghệ. Các tiêu chuẩn dịch vụ, quy định về an ninh – an toàn, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh an toàn thực phẩm và bảo mật thông tin được chuẩn hóa và tích hợp các điểm kiểm soát rủi ro nhằm đảm bảo hoạt động vận hành an toàn và hiệu quả.

04 Giám sát và cập nhật rủi ro

Công ty duy trì cơ chế giám sát rủi ro thông qua hệ thống bảng kiểm tuân thủ, chương trình tự thanh tra nội bộ, cơ chế họp điều hành định kỳ và hệ thống báo cáo quản trị. Các hoạt động này giúp theo dõi hiệu quả của các biện pháp kiểm soát và kịp thời phát hiện các dấu hiệu bất thường trong quá trình vận hành.

05 Truyền thông và nâng cao nhận thức về quản trị rủi ro

Vinpearl chú trọng nâng cao nhận thức về quản trị rủi ro trong toàn hệ thống thông qua các chương trình đào tạo, hướng dẫn nghiệp vụ và hoạt động truyền thông nội bộ. Điều này giúp cán bộ nhân viên chủ động nhận diện, báo cáo và phối hợp xử lý rủi ro phát sinh trong quá trình làm việc.

Quy trình này được thực hiện xuyên suốt tại các đơn vị trong hệ thống nhằm đảm bảo rủi ro được nhận diện kịp thời, đánh giá đầy đủ và kiểm soát hiệu quả trong quá trình hoạt động. Thông qua quy trình quản trị rủi ro được triển khai đồng bộ và liên tục cải thiện, Vinpearl hướng tới xây dựng một hệ thống quản trị rủi ro linh hoạt, bám sát thực tiễn vận hành của ngành du lịch – nghỉ dưỡng, qua đó góp phần đảm bảo hoạt động kinh doanh ổn định và hỗ trợ mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.

Các rủi ro trọng yếu tác động đến hoạt động kinh doanh chính của Công ty và biện pháp kiểm soát

Nhóm rủi ro	Mô tả tác động	Mức độ ảnh hưởng	Biện pháp kiểm soát
Rủi ro kinh tế vĩ mô	Hoạt động kinh doanh của Vinpearl chịu ảnh hưởng từ các biến động kinh tế vĩ mô như tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất và tỷ giá, trong khi nhu cầu du lịch gắn chặt với sức mua và tâm lý chi tiêu của người tiêu dùng. Bên cạnh đó, biến động tỷ giá có thể làm gia tăng chi phí tài chính đối với các khoản vay ngoại tệ và ảnh hưởng đến sức cạnh tranh giá phòng, trong khi lạm phát và lãi suất tăng cũng có thể làm gia tăng chi phí vận hành và chi phí vốn.	Cao	Vinpearl kiểm soát rủi ro vĩ mô thông qua việc quản trị cơ cấu tiền tệ trong nguồn vốn và dòng tiền, cân đối giữa nghĩa vụ nợ ngoại tệ và nguồn thu từ khách quốc tế nhằm hạn chế rủi ro tỷ giá, đồng thời áp dụng cơ chế định giá linh hoạt theo từng thị trường. Công ty cũng chủ động theo dõi biến động lãi suất, tối ưu cấu trúc vay, kiểm soát chi phí vận hành và nâng cao hiệu suất khai thác tài sản nhằm giảm thiểu tác động của lạm phát, chi phí vốn và các biến động kinh tế vĩ mô.
Rủi ro pháp lý và chính sách	Hoạt động của Vinpearl chịu sự điều chỉnh của nhiều quy định pháp lý liên quan đến doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng, đất đai, kinh doanh bất động sản, du lịch, thuế và thị trường vốn. Trong bối cảnh hệ thống pháp luật tại Việt Nam liên tục được hoàn thiện, các thay đổi trong khung pháp lý có thể phát sinh yêu cầu tuân thủ mới, qua đó ảnh hưởng đến kế hoạch đầu tư, mô hình vận hành hoặc chi phí hoạt động của doanh nghiệp.	Trung bình	Vinpearl chủ động thích ứng với các thay đổi của môi trường pháp lý thông qua việc thường xuyên theo dõi, cập nhật quy định liên quan và tham vấn các đơn vị tư vấn pháp lý đối với những vấn đề chuyên sâu. Công ty tăng cường rà soát tuân thủ, cập nhật quy trình nội bộ, tổ chức đào tạo định kỳ về pháp lý và duy trì trao đổi với cơ quan quản lý nhằm giảm thiểu rủi ro, đảm bảo hoạt động kinh doanh phù hợp quy định và vận hành ổn định, bền vững.
Rủi ro nhân sự và vận hành	Hoạt động trong lĩnh vực nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp đòi hỏi tiêu chuẩn vận hành nghiêm ngặt và chất lượng dịch vụ đồng nhất. Trong bối cảnh cạnh tranh nhân sự ngày càng gay gắt trong ngành du lịch – khách sạn, việc thu hút và giữ chân đội ngũ nhân sự chất lượng cao, cùng với yêu cầu duy trì tiêu chuẩn dịch vụ, quản lý phản hồi khách hàng, bảo đảm an toàn kỹ thuật và an ninh dữ liệu trong quá trình chuyển đổi số, đặt ra những thách thức đáng kể đối với hoạt động vận hành của doanh nghiệp.	Trung bình	Vinpearl triển khai các biện pháp kiểm soát rủi ro vận hành thông qua chiến lược quản trị nhân sự dài hạn, bao gồm thu hút, phát triển và giữ chân nguồn nhân lực chất lượng cao, đồng thời đẩy mạnh đào tạo nhằm đảm bảo tiêu chuẩn dịch vụ đồng nhất trên toàn hệ thống. Bên cạnh đó, Công ty chuẩn hóa quy trình vận hành, tăng cường kiểm soát chất lượng dịch vụ, đầu tư hạ tầng công nghệ thông tin và bảo mật dữ liệu, cũng như thực hiện bảo trì, nâng cấp cơ sở vật chất định kỳ nhằm duy trì hoạt động ổn định, an toàn và nâng cao hiệu quả khai thác.
Rủi ro cạnh tranh	Ngành dịch vụ lưu trú và giải trí tại Việt Nam đang cạnh tranh ngày càng gia tăng với sự tham gia của các thương hiệu quốc tế, các tập đoàn nội địa và các mô hình lưu trú nền tảng số. Cạnh tranh không chỉ về giá mà còn về chất lượng dịch vụ, tiện ích, hệ sinh thái và ứng dụng công nghệ, làm gia tăng rủi ro suy giảm thị phần hoặc biên lợi nhuận nếu doanh nghiệp không duy trì được lợi thế cạnh tranh.	Trung bình	Vinpearl tiếp tục phát triển mô hình hệ sinh thái nghỉ dưỡng – vui chơi giải trí – ẩm thực tích hợp, gia tăng giá trị trải nghiệm trọn gói thay vì chỉ cung cấp dịch vụ lưu trú riêng biệt. Việc theo dõi sát diễn biến thị trường và xu hướng cạnh tranh cũng giúp Công ty chủ động điều chỉnh chiến lược giá và chính sách kinh doanh phù hợp theo từng giai đoạn.
Rủi ro bất khả kháng	Hoạt động du lịch – nghỉ dưỡng có mức độ nhạy cảm cao trước các yếu tố bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh, biến động địa chính trị hoặc thay đổi chính sách di chuyển quốc tế. Các sự kiện này có thể gây gián đoạn dòng khách, ảnh hưởng đến công suất phòng, doanh thu và an toàn vận hành tại các cơ sở.	Thấp	Vinpearl triển khai các biện pháp phòng ngừa và giảm thiểu rủi ro thông qua việc xây dựng kịch bản ứng phó theo từng cấp độ, tổ chức đào tạo và diễn tập định kỳ về an toàn – khẩn cấp cho nhân sự, duy trì hệ thống phòng cháy chữa cháy và an ninh đạt tiêu chuẩn, đồng thời mua bảo hiểm cho tài sản và trách nhiệm liên quan đến hoạt động kinh doanh. Bên cạnh đó, Công ty chủ động đa dạng hóa thị trường khách hàng nhằm giảm sự phụ thuộc vào một thị trường đơn lẻ và nâng cao khả năng ứng phó trước các biến động.

Thông tin cổ phiếu và cơ cấu cổ đông

Thông tin cổ phiếu

Mã cổ phiếu

VPL

Số lượng cổ phiếu lưu hành

1.793.300.377 cổ phiếu

Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do

1.793.283.325 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng

17.052 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu quỹ

0 cổ phiếu

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa

49,00 %

Ngày niêm yết có hiệu lực

Ngày 29 tháng 4 năm 2025

Ngày chính thức giao dịch

Ngày 13 tháng 5 năm 2025

Cơ cấu cổ đông (tại ngày 12 tháng 12 năm 2025)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Cá nhân	Tổ chức
1	**Cổ đông Nhà nước**	**0**	**0,00%**	**0**	**0**	**0**
2	**Cổ đông sáng lập**	**0**	**0,00%**	**0**	**0**	**0**
3	**Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)**	**1.533.453.474**	**85,51%**	**1**	**0**	**1**
	Trong nước	1.533.453.474	85,51%	1	0	1
	Nước ngoài	0	0,00%	0	0	0
4	**Công đoàn Công ty**	**0**	**0,00%**	**0**	**0**	**0**
5	**Cổ phiếu quỹ**	**0**	**0,00%**	**0**	**0**	**0**
6	**Cổ phiếu ưu đãi**	**0**	**0,00%**	**0**	**0**	**0**
7	**Cổ đông khác**	**259.846.903**	**14,49%**	**4.896**	**4.862**	**34**
	Trong nước	245.886.681	13,71%	4.856	4.841	15
	Nước ngoài	13.960.222	0,78%	40	21	19
8	**TỔNG CỘNG**	**1.793.300.377**	**100,00%**	**4.897**	**4.862**	**35**
	Trong nước	1.779.340.155	99,22%	4.857	4.841	16
	Nước ngoài	13.960.222	0,78%	40	21	19

Thông tin cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
1	TẬP ĐOÀN VINGROUP - CÔNG TY CP	1.533.453.474	85,51%

Sở hữu cổ phiếu của người nội bộ (tại ngày 12 tháng 12 năm 2025)

Đối tượng	Tên cá nhân – Chức vụ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
HĐQT	Nguyễn Thu Hằng – Chủ tịch HĐQT	0	0,0000%
	Đặng Thanh Thủy – Thành viên HĐQT	0	0,0000%
	Hoàng Thị Mỹ Hạnh – Thành viên HĐQT	10.406	0,0001%
	Lê Thúy Anh – Thành viên HĐQT	0	0,0000%
	Marc Villiers Townsend – Thành viên HĐQT độc lập	0	0,0000%
BKS	Nguyễn Thị Như Hoa – Trưởng BKS	0	0,0000%
	Tạ Khánh Duy – Thành viên BKS	0	0,0000%
	Nguyễn Ngọc Linh – Thành viên BKS	0	0,0000%
BĐH	Ngô Thị Hương – Tổng Giám đốc	88	0,0000%
	Võ Thị Phương Thảo – Phó Tổng Giám đốc	2.081	0,0001%
	Nguyễn Đình Nga – Giám đốc	5.023	0,0003%
	Vũ Thị Kim Hường – Giám đốc Tài chính	11.208	0,0006%
KTT	Đỗ Mỹ Hương – Kế toán trưởng	5.203	0,0003%

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan

STT	Người thực hiện giao dịch	Người nội bộ	Số lượng cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số lượng cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
		Quan hệ với người nội bộ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	
1	Bà Vũ Thị Kim Hường	Giám đốc Tài chính	10.000	0,0006%	11.208	0,0006%	Mua 1.208 cổ phiếu chào bán thêm ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
2	Hoàng Thị Mỹ Hạnh	Thành viên HĐQT	10.000	0,0006%	10.406	0,0006%	Mua 406 cổ phiếu chào bán thêm ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
3	Bà Đỗ Mỹ Hương	Kế toán trưởng	5.000	0,0003%	5.203	0,0003%	Mua 203 cổ phiếu chào bán thêm ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
4	Ông Nguyễn Đình Nga	Giám đốc	5.000	0,0003%	5.203	0,0003%	Mua 203 cổ phiếu chào bán thêm ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
5	Bà Võ Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	2.000	0,0001%	2.081	0,0001%	Mua 81 cổ phiếu chào bán thêm ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
6	Ông Ngạc Văn Lượng	Bên có liên quan của người nội bộ	0	0,0000%	4.889.000	0,2726%	Giao dịch mua cổ phiếu

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không phát sinh giao dịch nào trong năm 2025.

Giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty, hoặc giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

Công ty đã ban hành và thực hiện Quy định kiểm soát giao dịch với bên liên quan, bảo đảm các giao dịch được thực hiện đúng quy định pháp luật và trên cơ sở thông lệ thị trường, góp phần tăng cường tính minh bạch và hiệu quả quản trị.

Thông tin chi tiết được trình bày tại Phụ lục 2 đính kèm Báo cáo thường niên năm 2025.

Các đợt phát hành chứng khoán khác đã thực hiện

Không phát hành chứng khoán trong năm 2025.

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Thông tin chi tiết được trình bày tại Phụ lục 3 đính kèm Báo cáo thường niên năm 2025

Hoạt động quan hệ cổ đông và nhà đầu tư trong năm 2025

Vinpearl cam kết bảo đảm tính trung thực, minh bạch và nhất quán trong công bố thông tin, cũng như trong hoạt động trao đổi, giải đáp với cổ đông, nhà đầu tư, chuyên gia phân tích và các bên liên quan. Mọi thông tin chính thức của Công ty được đăng tải đầy đủ, đồng thời bằng tiếng Việt và tiếng Anh tại mục Quan hệ cổ đông trên website www.vinpearl.com, bảo đảm nguyên tắc đối xử công bằng giữa các cổ đông và khả năng tiếp cận thông tin kịp thời, bình đẳng.

Trong năm 2025, Phòng Đầu tư Vinpearl phối hợp với Tập đoàn và các đơn vị liên quan nhằm duy trì tương tác thường xuyên với cộng đồng đầu tư thông qua việc chủ động tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên, các buổi cập nhật kết quả kinh doanh định kỳ, hội nghị – hội thảo nhà đầu tư, các sự kiện nhà đầu tư quy mô lớn do Vingroup tổ chức, các cuộc gặp gỡ trực tiếp và trực tuyến, cũng như chương trình tham quan thực tế các dự án. Các hoạt động này góp phần tăng cường kết nối, minh bạch hóa thông tin và củng cố niềm tin của thị trường đối với chiến lược và kết quả hoạt động của Công ty.

Hướng tới mục tiêu xây dựng và củng cố niềm tin bền vững từ thị trường vốn, trong năm 2026, Vinpearl tiếp tục đẩy mạnh hoạt động tương tác đa chiều với cổ đông, nhà đầu tư, tổ chức tài chính và cơ quan truyền thông thông qua các chương trình đối thoại định kỳ và chuyên đề, qua đó kịp thời cập nhật toàn diện tình hình kinh doanh và định hướng phát triển dài hạn của Công ty. Phòng Đầu tư cam kết duy trì cơ chế phản hồi kịp thời, chuyên nghiệp đối với mọi yêu cầu từ nhà đầu tư và chuyên gia phân tích, qua đó nâng cao chất lượng quan hệ nhà đầu tư theo chuẩn mực quản trị tiên tiến.

Phòng Đầu tư

Công ty Cổ phần Vinpearl

Địa chỉ	Tầng 5, Tòa nhà Văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Email	ir@vinpearl.com
Website	https://vinpearl.com/vi/quan-he-co-dong

CHƯƠNG 05

Phát triển bền vững

Cam kết phát triển bền vững 102

Các con số ấn tượng về ESG 103

Khung quản trị ESG 104

Các vấn đề ESG trọng yếu 108

Kế hoạch ESG năm 2026 122

Cam kết phát triển bền vững

Tầm nhìn chiến lược

Tại Vinpearl, phát triển bền vững là nền tảng cốt lõi trong chiến lược tạo dựng giá trị dài hạn. Công ty tích hợp các nguyên tắc phát triển bền vững vào mọi khía cạnh kinh doanh, từ đầu tư, vận hành đến quản lý nhân sự. Vinpearl không chỉ coi ESG là nghĩa vụ tuân thủ mà còn là một lợi thế cạnh tranh để đảm bảo hoạt động ổn định và tạo ra giá trị bền vững cho khách hàng và cộng đồng.

Cam kết tuân thủ chuẩn mực

Vinpearl kiên định thực hiện chiến lược kinh doanh gắn liền với trách nhiệm quốc gia, đồng thời từng bước áp dụng các tiêu chuẩn quốc tế về báo cáo phát triển bền vững như GRI (Global Reporting Initiative) và IFRS S1–S2.

Các con số ấn tượng về ESG

Phát thải CO_2 từ hoạt động quản lý vận hành

198.921

tCO_2e

▼ 17% so với năm 2024

Lượng điện năng lượng mặt trời (NLMT) đã sử dụng

9.599.904

kWh

tương đương giảm 7.581 tCO2e

Lượng nước tái sử dụng

591.653

M^3

chiếm 55% tổng lượng nước thải

Lượng chất thải nhựa đã giảm trong năm

40,86

TẤN

nhờ thay thế chai nhựa bằng chai thủy tinh tại 9 khách sạn

Tổng chất thải tái chế

3.080.031

KG

chiếm 12.2% tổng lượng chất thải phát sinh

Tổng số giờ học đào tạo

433.388

GIỜ

Đóng góp cho các hoạt động thiện nguyện, xã hội

48

TỶ ĐỒNG

Tại Vinpearl, phát triển bền vững
là nền tảng cốt lõi trong chiến lược
tạo dựng giá trị dài hạn

Khung quản trị ESG

Hệ thống quản trị ESG chuyên nghiệp

Năm 2025 đánh dấu bước chuyển quan trọng trong công tác quản trị và thực thi chiến lược phát triển bền vững của Vinpearl, Công ty đã thành lập Ủy ban Phát triển bền vững (Ủy ban ESG) và ban hành Bộ Chính sách ESG Vinpearl VP_NS09 (Chính sách ESG), tạo nền tảng thống nhất cho việc triển khai định hướng phát triển bền vững.

Tại Vinpearl, Tổng Giám đốc là người chịu trách nhiệm cao nhất về các chính sách và hoạt động phát triển bền vững của Công ty. Ủy ban ESG có nhiệm vụ triển khai và giám sát hoạt động theo các trụ cột Môi trường – Xã hội – Quản trị phù hợp với Bộ Chính sách ESG Vinpearl.

Mô hình quản trị ESG

HĐQT và BĐH chịu trách nhiệm cao nhất về chính sách

Uỷ ban ESG trực tiếp chỉ đạo, giám sát hoạt động phát triển bền vững

Các khối vận hành tại cơ sở triển khai và thu thập dữ liệu định kỳ

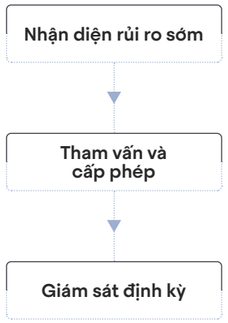
Quy trình quản trị ESG

Các yếu tố ESG trọng yếu

Việc tuân thủ nghiêm ngặt các quy định môi trường là *nền tảng quan trọng* để Vinpearl phát triển bền vững và nâng cao vị thế trên thị trường du lịch nghỉ dưỡng.

Khung quản trị ESG (tiếp theo)

Quản trị rủi ro ESG



Vinpearl triển khai đánh giá rủi ro ESG theo phương pháp dựa trên mức độ ảnh hưởng và khả năng xảy ra, được tích hợp trong hệ thống quản trị rủi ro doanh nghiệp (ERM). Các rủi ro trọng yếu được rà soát và cập nhật định kỳ theo diễn biến thị trường, pháp lý và các yếu tố biến đổi khí hậu.

Quy trình quản trị rủi ro ESG của Công ty được triển khai theo các bước như sau:

- **Nhận diện rủi ro sớm:** Ngay từ giai đoạn nghiên cứu khả thi, các dự án của Vinpearl đều thực hiện đánh giá tác động môi trường (ĐTM) và tham vấn cộng đồng theo đúng quy định pháp luật.
- **Tham vấn và cấp phép:** Công ty thực hiện đầy đủ quy trình công bố thông tin, lấy ý kiến cộng đồng và xin cấp phép môi trường theo trình tự thẩm định của cơ quan có thẩm quyền.
- **Giám sát định kỳ:** Vinpearl chủ động kiểm kê phát thải khí nhà kính và rà soát các quy chuẩn môi trường tại từng cơ sở. Các hệ thống xử lý nước thải và quản lý chất thải nguy hại được vận hành theo tiêu chuẩn quy định, bảo đảm không gây tác động tiêu cực đến hệ sinh thái xung quanh.

Việc tuân thủ nghiêm ngặt các quy định môi trường là nền tảng quan trọng để Vinpearl phát triển bền vững và nâng cao vị thế trên thị trường du lịch nghỉ dưỡng.

Phát triển bền vững và các bên liên quan

Vinpearl xác định việc duy trì đối thoại thường xuyên với các bên liên quan là yếu tố then chốt để xây dựng niềm tin và hoàn thiện chiến lược phát triển bền vững.

Các bên liên quan	Vấn đề trọng yếu quan tâm	Hình thức gắn kết
Cổ đông & Nhà đầu tư	Hiệu quả kinh doanh; Quản trị minh bạch; Tuân thủ IFRS S1-S2.	Đại hội đồng cổ đông; Báo cáo thường niên; Công bố thông tin định kỳ; Tiếp xúc nhà đầu tư.
Khách hàng	Trải nghiệm dịch vụ xanh; Bảo mật thông tin; An toàn thực phẩm; Giảm rác thải nhựa.	Khảo sát mức độ hài lòng (CSAT); Hệ thống phản hồi trực tuyến; Các chương trình "Go Green" tại cơ sở.
Cán bộ nhân viên	Thu nhập & Phúc lợi; Đào tạo phát triển; Bình đẳng giới; An toàn lao động.	Hệ thống đào tạo số; Khảo sát môi trường làm việc; Đối thoại trực tiếp với BĐH.
Cộng đồng địa phương	Tạo việc làm; Đóng góp thiện nguyện; Bảo tồn hệ sinh thái & động vật hoang dã.	Tuyển dụng lao động địa phương; Các chương trình cứu trợ xã hội (46 tỷ đồng); Hoạt động bảo tồn tại Safari.
Cơ quan quản lý	Tuân thủ pháp luật môi trường; Đóng góp ngân sách; Thực thi các chuẩn mực báo cáo mới.	Tham vấn cộng đồng trong dự án; Các báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM); Các buổi làm việc định kỳ.

Các vấn đề ESG trọng yếu

Báo cáo đánh giá của BĐH về ESG

Công ty không chỉ nhìn nhận ESG như một nghĩa vụ tuân thủ, mà là một lợi thế cạnh tranh để đảm bảo hoạt động vận hành ổn định và tạo ra giá trị gia tăng bền vững cho khách hàng cũng như cộng đồng. Trong bối cảnh ngành du lịch chịu tác động trực tiếp từ biến đổi khí hậu và những thay đổi về khung pháp lý, Vinpearl đã chủ động tích hợp rủi ro ESG vào hệ thống quản trị rủi ro chung của Công ty.

Vinpearl cam kết tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật hiện hành về bảo vệ môi trường tại các địa phương nơi Công ty hoạt động, góp phần bảo vệ uy tín thương hiệu, trực tiếp loại bỏ các rủi ro pháp lý và chi phí phát sinh không đáng có, tạo niềm tin tuyệt đối cho các nhà đầu tư và cổ đông.

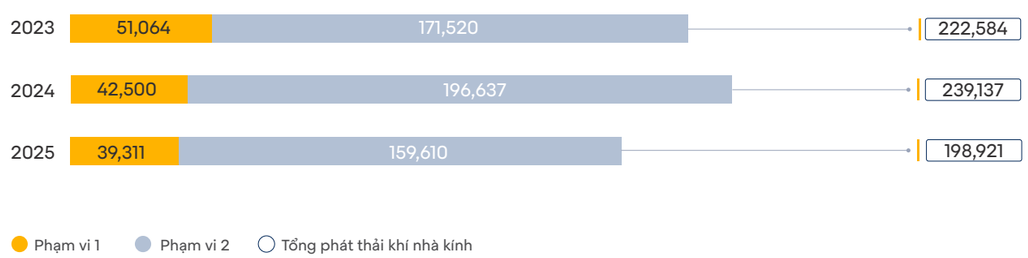
Trong năm 2025, nhờ hệ thống quản trị rủi ro chặt chẽ cùng cơ chế giám sát của Ủy ban ESG, Công ty duy trì hồ sơ tuân thủ sạch, không phát sinh trường hợp bị xử phạt do vi phạm quy định môi trường.

Một số chỉ tiêu về phát triển bền vững giai đoạn 2023 – 2025

Chỉ tiêu	2023	2024	2025	Thay đổi
Tổng phát thải khí nhà kính (tCO_2e)	222.584	239.137	198.921	-17%
Phạm vi 1 (tCO_2e)	51.064	42.500	39.311	-8%
Phạm vi 2 (tCO_2e)	171.520	196.637	159.610	-19%
Tổng lượng điện tiêu thụ (triệu kWh)	241	306	252	-18%
Tỷ lệ tiêu thụ điện NLMT	1,5%	2,7%	3,8%	1,1 điểm %
Tổng lượng nước sử dụng (m^3)	6.007.247	6.222.151	6.402.714	3%
Lượng nước tái sử dụng (m^3)	1.279,420	510.915	591.653	-16%
Tổng lượng chất thải (tấn)	9.695	29.317	25.316	-14%
Lượng chất thải tái chế (tấn)	357	992	3.080	311%
Tỷ lệ tái chế	3,7%	3,4%	12,2%	8,8 điểm %
Số người lao động	13.535	14.770	15.233	3%
Số tiền đóng góp xã hội (tỷ đồng)	4,1	5,3	48,4	9,1 lần

Tổng phát thải khí nhà kính

(tCO_2e)

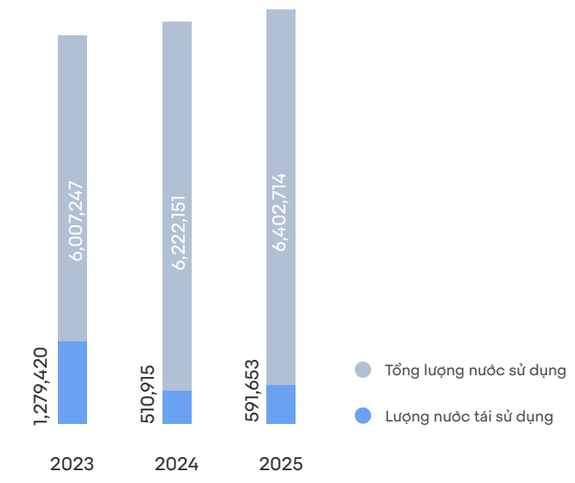


Tổng lượng điện tiêu thụ

(triệu kWh)

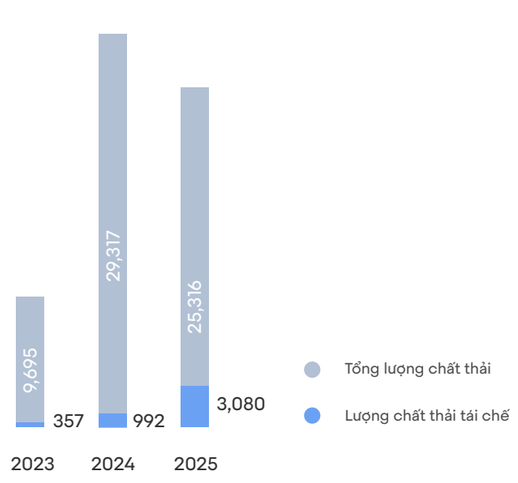
Tổng lượng nước sử dụng

(m^3)



Tổng lượng chất thải

(tấn)



Quản lý tác động môi trường

Giảm thiểu phát thải khí nhà kính

Tổng phát thải khí nhà kính

198.921 tCO_2e

▼ 17% so với năm 2024

Tại Vinpearl, việc kiểm soát và giảm thiểu phát thải khí nhà kính là ưu tiên trọng tâm nhằm bảo vệ hệ sinh thái tại các điểm đến nghỉ dưỡng và nâng cao giá trị thương hiệu du lịch bền vững.

Kết quả giảm phát thải

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) đạt 198.921 tCO_2e, giảm 17% so với năm 2024; trong đó Phạm vi 1 đạt 39.311 tCO_2e, giảm 8% so với cùng kỳ và Phạm vi 2 đạt 159.610 tCO_2e, giảm 19% so với cùng kỳ.

Thúc đẩy giao thông xanh

Việc từng bước chuyển đổi sang xe điện nội khu giúp giảm phát thải trực tiếp, đồng thời nâng cao trải nghiệm nghỉ dưỡng yên tĩnh và thân thiện với môi trường.

Ứng dụng năng lượng tái tạo

Công ty sử dụng 9.599.904 kWh điện năng lượng mặt trời, tương đương bù trừ 7.581 tCO_2e.

Kết quả cắt giảm phát thải góp phần giảm thiểu rủi ro liên quan đến các cơ chế định giá carbon trong tương lai, đồng thời củng cố uy tín của Vinpearl trong các danh mục đầu tư bền vững.

Quản lý nguyên vật liệu và kinh tế tuần hoàn

Tổng khối lượng nguyên vật liệu phục vụ vận hành

45.620 TẤN

Rác thải nhựa giảm

40,86 TẤN

trong năm 2025

Vinpearl định hướng chuyển dịch từ mô hình tiêu thụ tuyến tính sang mô hình kinh tế tuần hoàn, trong đó các nguồn lực được quản lý hiệu quả, giảm thiểu lãng phí và tối đa hóa giá trị sử dụng trong toàn bộ vòng đời vận hành.

Tối ưu hóa sử dụng nguyên vật liệu

Tổng khối lượng nguyên vật liệu phục vụ vận hành đạt khoảng 45.620 tấn, trong đó nhóm thực phẩm và đồ uống (F&B) chiếm tỷ trọng lớn nhất. Công ty triển khai rà soát định mức sử dụng và ưu tiên vật tư thân thiện môi trường nhằm hạn chế lãng phí từ khâu đầu vào.

Giảm thiểu nhựa nguyên sinh

Sáng kiến thay thế chai nước nhựa bằng chai thủy tinh tại 9 khách sạn trọng điểm đã giúp giảm 40,86 tấn nhựa trong năm; đồng thời, 85% vật dụng nhựa dùng một lần tại khối khách sạn đã được thay thế bằng vật liệu thân thiện môi trường như tre, gỗ và tinh bột ngô.

Quản trị hóa chất

100% hóa chất và phân bón sử dụng cho hệ thống sân golf và cảnh quan là sản phẩm sinh học, góp phần bảo vệ hệ sinh thái đất và nước tại các điểm đến.

Quản lý chất thải và tái chế

Tổng lượng chất thải phát sinh năm 2025 đạt 25.316.487 kg, giảm 14% so với năm 2024. Trong đó, 3.080.031 kg chất thải được thu gom và đưa vào chu trình tái chế nhờ hệ thống phân loại rác tại nguồn triển khai trên toàn hệ thống, đồng thời 100% rác thải được xử lý thông qua các đơn vị có chức năng theo quy định pháp luật.

Chuỗi cung ứng bền vững

Vinpearl ưu tiên hợp tác với các nhà cung cấp có cùng định hướng phát triển bền vững; 100% nhà cung cấp cấp 1 (Tier-1) tuân thủ Chính sách Mua sắm Xanh của Công ty.

Việc tối ưu hóa sử dụng nguyên vật liệu và thúc đẩy kinh tế tuần hoàn không chỉ giúp Vinpearl nâng cao hiệu quả vận hành mà còn góp phần củng cố hình ảnh thương hiệu nghỉ dưỡng gắn với trách nhiệm môi trường.

Tối ưu hóa hiệu suất tiêu thụ năng lượng và chuyển dịch năng lượng xanh

Tổng điện năng tiêu thụ

251,7 TRIỆU KWH

▼ 18% so với 2024

Năm 2025 ghi nhận những tiến triển tích cực của Vinpearl trong công tác quản trị năng lượng, góp phần nâng cao hiệu quả vận hành và thúc đẩy lộ trình "xanh hóa" hệ thống khu nghỉ dưỡng.

Quản trị nhiên liệu và phát thải trực tiếp (Phạm vi 1)

Tổng nhiên liệu tiêu thụ trong năm bao gồm khoảng 8,2 triệu lít xăng và dầu diesel và 4.150 tấn khí LPG, phục vụ hoạt động vận hành như máy phát điện dự phòng, phương tiện vận chuyển và bếp công nghiệp. Việc đẩy mạnh chuyển đổi phương tiện nội khu sang xe điện giúp giảm khoảng 15% lượng xăng tiêu thụ, góp phần cắt giảm 8% phát thải Phạm vi 1 so với năm trước.

Tối ưu hóa điện năng (Phạm vi 2)

Tổng điện năng tiêu thụ đạt 251,7 triệu kWh, giảm 18% so với năm 2024. Hệ thống điện mặt trời tại các cơ sở đã cung cấp khoảng 9,6 triệu kWh, tương đương 3,8% tổng điện năng tiêu thụ toàn hệ thống.

Triển khai các giải pháp tiết kiệm năng lượng

Công ty đồng bộ triển khai các sáng kiến như hệ thống chiếu sáng thông minh, tối ưu hóa hệ thống điều hòa – thông gió (HVAC) và thiết lập tiêu chuẩn vận hành năng lượng tại các khu nghỉ dưỡng, qua đó giảm tiêu thụ điện và nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng.

Việc nâng cao hiệu quả năng lượng không chỉ góp phần giảm phát thải và chi phí vận hành, mà còn củng cố định hướng phát triển bền vững và nâng cao giá trị thương hiệu của Vinpearl trong lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng.

Quản lý tác động môi trường

Vinpearl hướng tới *sử dụng tài nguyên hiệu quả*, đồng thời góp phần bảo vệ môi trường và phát triển du lịch bền vững

Quản lý nguồn nước và tài nguyên bền vững

Vinpearl xác định quản lý hiệu quả tài nguyên nước là yếu tố quan trọng nhằm bảo đảm vận hành ổn định, duy trì cảnh quan nghỉ dưỡng và bảo vệ hệ sinh thái tại các điểm đến du lịch.

Tổng lượng nước sử dụng

6,4 TRIỆU M³

Tổng lượng nước tái sử dụng

591.653 M³

Tổng lượng nước thải được xử lý và xả thải

5,8 TRIỆU M³

Nguồn cung và sử dụng nước

Tổng lượng nước sử dụng đạt 6.402.714 m³, trong đó 78% là nước sạch từ hệ thống cấp nước địa phương và 22% là nước ngầm phục vụ tưới cảnh quan và sân golf. Hoạt động khai thác nước ngầm được thực hiện theo giấy phép của cơ quan chức năng và tuân thủ các quy định quan trắc định

Tái sử dụng và tuần hoàn nước

Tổng lượng nước tái sử dụng đạt 591.653 m³, tương đương 9,24% tổng lượng nước tiêu thụ (tăng 16% so với năm 2024). Riêng khối khách sạn ghi nhận tỷ lệ tái sử dụng đạt khoảng 55% cho các mục đích phi sinh hoạt.

Quản lý nước thải

Tổng lượng nước thải được xử lý và xả thải đạt 5.826.470 m³. Hệ thống xử lý nước thải tại các cơ sở vận hành ổn định, đảm bảo 100% nước thải đạt tiêu chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra môi trường hoặc tái sử dụng.

Tối ưu hóa vận hành

Công ty triển khai các giải pháp quản lý nước như hệ thống cảm biến, kiểm soát rò rỉ và tưới tự động cho cảnh quan và sân golf, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên và giảm chi phí vận hành.

Thông qua các giải pháp quản lý và tuần hoàn nước, Vinpearl hướng tới sử dụng tài nguyên hiệu quả, đồng thời góp phần bảo vệ môi trường và phát triển du lịch bền vững tại các địa phương thuộc địa bàn hoạt động của Công ty.

Bảo tồn đa dạng sinh học và tái tạo hệ sinh thái

Vinpearl xác định bảo tồn đa dạng sinh học là một trong những trọng tâm trong chiến lược phát triển bền vững, gắn kết hoạt động du lịch nghỉ dưỡng với việc bảo vệ và phục hồi hệ sinh thái tại các điểm đến.

Cơ sở bảo tồn được chứng nhận

Năm 2025 đánh dấu 10 năm hoạt động của Vinpearl Safari Phú Quốc, đồng thời cơ sở này chính thức được cấp Giấy chứng nhận Cơ sở bảo tồn đa dạng sinh học. Việc được công nhận phản ánh năng lực chăm sóc, cứu hộ và nghiên cứu động vật đạt chuẩn, phù hợp với các tiêu chuẩn của Hiệp hội Vườn thú Đông Nam Á (SEAZA).

Bảo tồn và nhân giống các loài động vật

Công ty tiếp tục triển khai các chương trình nhân giống và bảo tồn nguồn gen quý hiếm. Công ty ghi nhận kết quả tích cực trong việc chăm sóc và phát triển các loài bản địa như Vọoc bạc Đông Dương, Cầy mực, Cá sấu nước ngọt, đồng thời ghi nhận sự chào đời của nhiều cá thể thuộc các loài nằm trong danh lục đỏ IUCN như Linh dương sừng mác, Tê giác trắng và Vượn cáo đuôi khoang, góp phần bảo tồn các loài nguy cấp.

Phục hồi hệ sinh thái biển và mảng xanh

Vinpearl thực hiện các chương trình cấy ghép và phục hồi san hô tại Nha Trang và Phú Quốc, đồng thời trồng và chăm sóc nhiều loài cây bản địa tại các khu nghỉ dưỡng nhằm duy trì hệ sinh thái tự nhiên và cải thiện vi khí hậu tại điểm đến.

Giáo dục bảo tồn và nâng cao nhận thức

Các hoạt động trải nghiệm như chương trình “Junior Zoo Keeper” tại Vinpearl Safari giúp du khách, đặc biệt là trẻ em, tìm hiểu về công tác cứu hộ và chăm sóc động vật, qua đó góp phần lan tỏa thông điệp bảo vệ thiên nhiên và thúc đẩy du lịch có trách nhiệm.

Thông qua các chương trình bảo tồn và phục hồi hệ sinh thái, Vinpearl hướng tới việc tạo dựng các điểm đến du lịch bền vững, hài hòa giữa phát triển kinh doanh và bảo vệ thiên nhiên.

Tại Vinpearl, con người luôn được xác định là *tài sản quan trọng nhất*

Trách nhiệm với con người và xã hội

Tại Vinpearl, con người luôn được xác định là tài sản quan trọng nhất, đóng vai trò trung tâm trong việc kiến tạo trải nghiệm dịch vụ và giá trị thương hiệu. Niềm tự hào của Công ty không chỉ đến từ hệ thống cơ sở vật chất mà còn từ đội ngũ hơn 15.200 cán bộ nhân viên, những đại sứ thương hiệu đang hằng ngày góp phần mang đến các trải nghiệm dịch vụ chất lượng và đóng góp tích cực cho cộng đồng.

Tôn trọng và đem lại giá trị cho khách hàng

Vinpearl luôn đặt khách hàng ở vị trí trung tâm trong mọi hoạt động, với mục tiêu mang đến những trải nghiệm nghỉ dưỡng an toàn, chất lượng và đáng nhớ. Thông qua việc duy trì các tiêu chuẩn dịch vụ khắt khe và không ngừng nâng cao chất lượng vận hành, Công ty hướng tới xây dựng mối quan hệ tin cậy và bền vững với khách hàng trong nước và quốc tế.

Trải nghiệm an toàn

Tất cả các khu nghỉ dưỡng, khu vui chơi giải trí và dịch vụ phụ trợ của Vinpearl đều được kiểm định và giám sát nghiêm ngặt theo các tiêu chuẩn vận hành và an toàn, nhằm đảm bảo du khách luôn được trải nghiệm dịch vụ trong môi trường an toàn và chất lượng.

Đào tạo dịch vụ chuyên nghiệp

Đội ngũ nhân viên được đào tạo bài bản với tinh thần tận tâm và chuyên nghiệp, tuân thủ các tiêu chuẩn dịch vụ cao cấp và văn hóa bản sắc ADN của Vinpearl, qua đó mang đến trải nghiệm dịch vụ nhất quán trên toàn hệ thống.

Chăm sóc khách hàng

Hệ thống thanh tra và kiểm soát chất lượng được triển khai xuyên suốt tại các cơ sở, đảm bảo các dịch vụ cung cấp cho khách hàng luôn đáp ứng tiêu chuẩn vận hành của Vinpearl và được cải tiến liên tục dựa trên phản hồi của du khách.

Thông qua việc không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ và trải nghiệm khách hàng, Vinpearl hướng tới củng cố vị thế là thương hiệu du lịch nghỉ dưỡng uy tín, đồng thời tạo dựng giá trị bền vững cho khách hàng và cộng đồng.

Trách nhiệm với con người và xã hội

Chính sách nhân sự

Vinpearl tin rằng trải nghiệm dịch vụ xuất sắc được xây dựng từ đội ngũ nhân sự gắn bó, chuyên nghiệp và được bảo đảm quyền lợi toàn diện. Trong năm 2025, Công ty tiếp tục duy trì quy mô nhân sự ổn định và môi trường làm việc cạnh tranh trong ngành du lịch – nghỉ dưỡng.

Quy mô nhân sự

15.233 NGƯỜI

Tỷ lệ lao động nữ

46,8%

Thu nhập bình quân

23,6 TRIỆU ĐỒNG/ NGƯỜI

Quy mô nhân sự lớn với mức độ gắn kết cao

Tính đến cuối năm 2025, Vinpearl có 15.233 cán bộ nhân viên, tăng so với 14.770 người năm 2024. Tỷ lệ nhân sự thường xuyên đạt 99,6%, phản ánh mức độ gắn kết và ổn định của lực lượng lao động.

Cơ cấu nhân sự đa dạng, đảm bảo bình đẳng

Tỷ lệ lao động nữ đạt 46,8% (7.129 nhân sự). Vinpearl duy trì môi trường làm việc đa dạng và hòa nhập, bảo đảm cơ hội phát triển và thăng tiến công bằng cho mọi nhân sự.

Thu nhập và phúc lợi hấp dẫn

Thu nhập bình quân thực lĩnh của CBNV đạt 23,6 triệu đồng/người/tháng. Tổng ngân sách cho các khoản thưởng và phúc lợi trong năm đạt khoảng 432 tỷ đồng; đồng thời Công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ bảo hiểm xã hội với tổng ngân sách 405 tỷ đồng.

Môi trường làm việc an toàn

Hệ thống văn phòng và khu vực vận hành được đầu tư theo tiêu chuẩn hiện đại; 100% CBNV được khám sức khỏe định kỳ, tham gia bảo hiểm sức khỏe và được trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động, đảm bảo điều kiện làm việc an toàn.

Các thành tích về nhân sự

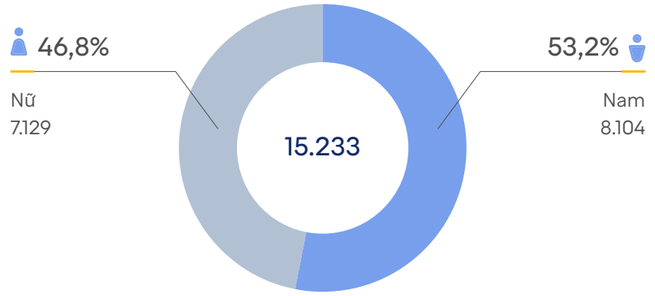
Những nỗ lực trong quản trị nguồn nhân lực giúp Vinpearl được vinh danh tại HR Asia Awards 2025 với các hạng mục Best Companies to Work for in Asia – Vietnam Chapter và Sustainable Workplace Awards.

Thông qua các chính sách nhân sự toàn diện, Vinpearl hướng tới xây dựng môi trường làm việc ổn định, công bằng và bền vững, tạo nền tảng cho sự phát triển lâu dài của doanh nghiệp.

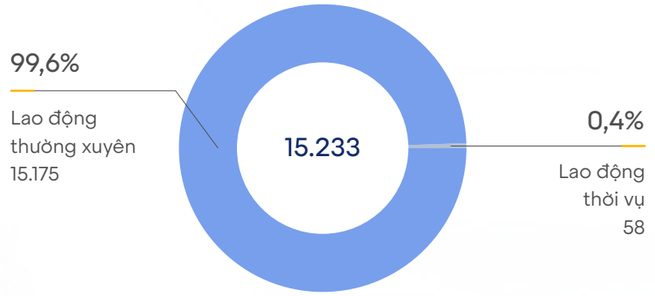
Bảng cơ cấu nhân sự

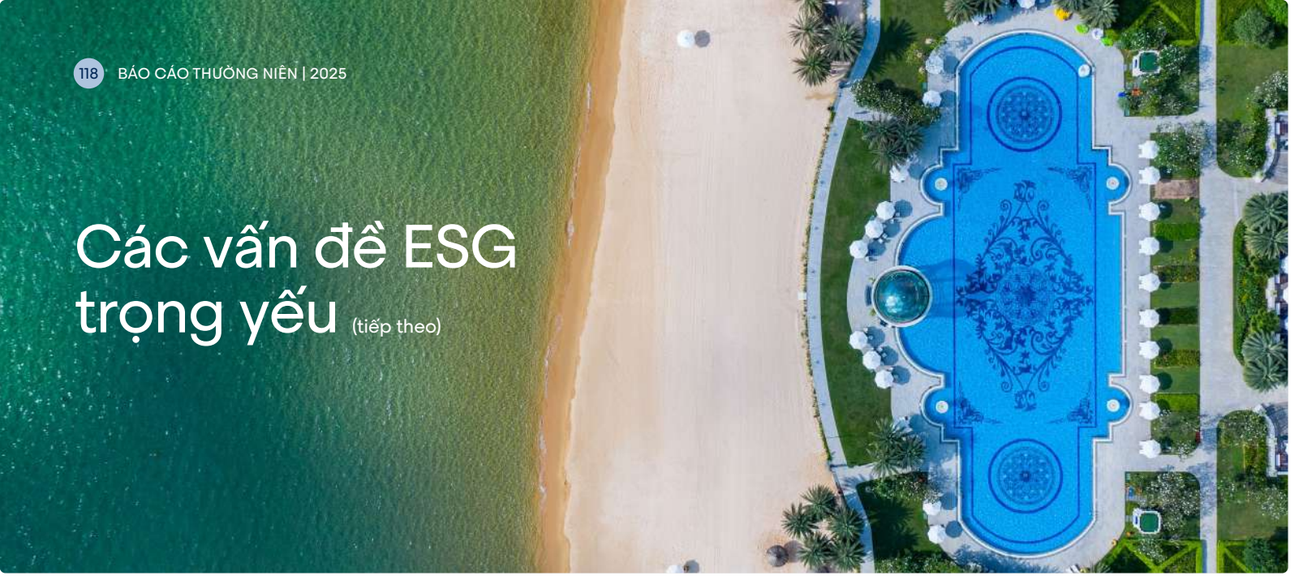
Chỉ tiêu	Số lượng lao động					
	Năm 2023	Tỷ lệ	Năm 2024	Tỷ lệ	Năm 2025	Tỷ lệ
Theo trình độ lao động						
Trên Đại học	71	0,5%	82	0,6%	100	0,7%
Đại học, Cao đẳng	5.524	40,8%	6.090	41,2%	6.474	42,5%
Trung cấp	1.179	8,7%	1.330	9,0%	873	5,7%
Lao động phổ thông	6.761	49,9%	7.268	49,2%	7.786	51,1%
Theo giới tính						
Nam	7.510	55,5%	8.170	55,3%	8.104	53,2%
Nữ	6.025	44,5%	6.600	44,7%	7.129	46,8%
Theo hợp đồng lao động						
Lao động thường xuyên	13.469	99,5%	14.709	99,6%	15.175	99,6%
Lao động thời vụ	66	0,5%	61	0,4%	58	0,4%
Tổng cộng	13.535	100%	14.770	100%	15.233	100%

Theo giới tính



Theo hợp đồng lao động





Các vấn đề ESG trọng yếu (tiếp theo)

Trách nhiệm với con người và xã hội

Chính sách đào tạo

Với định hướng "đầu tư cho con người là nền tảng của tăng trưởng bền vững", Vinpearl xây dựng hệ sinh thái đào tạo toàn diện dựa trên khung năng lực và nền tảng quản trị số. Trong năm 2025, Công ty dành.

Tổng số giờ đào tạo

433.388 GIỜ

Tổng số tiền chi cho hoạt động đào tạo nhân sự

30 TỶ ĐỒNG

THÀNH TỰU VỀ ĐÀO TẠO NĂM 2025

Toàn hệ thống ghi nhận 25.522 giờ giảng dạy và 433.388 giờ học, tương đương 41,2 giờ đào tạo/người/năm, góp phần nâng cao năng lực chuyên môn cho đội ngũ nhân sự. Tổng số tiền chi cho hoạt động đào tạo và phát triển nhân sự năm 2025 là hơn 30 tỷ đồng.

CÁC GIẢI THƯỞNG ĐÀO TẠO ĐẠT ĐƯỢC

Các sáng kiến đào tạo của Vinpearl được vinh danh tại Learning Elite 2025 (Chief Learning Officer – Hoa Kỳ) và LearnX Awards 2025 cho dự án đào tạo trực tuyến xuất sắc.

CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO NỔI BẬT

Nâng cao trải nghiệm khách hàng

Các chương trình đào tạo về dịch vụ 5 sao, phát triển doanh thu tại điểm đến và xây dựng đội ngũ "đại sứ thương hiệu" nội bộ giúp nâng cao chất lượng phục vụ và gia tăng giá trị trải nghiệm cho du khách.

Chuẩn hóa năng lực nghề nghiệp

Các chương trình đào tạo chuyên môn và sân chơi nghiệp vụ như Master Pearl được triển khai nhằm chuẩn hóa kỹ năng cho các vị trí trực tiếp phục vụ khách hàng và duy trì tiêu chuẩn dịch vụ quốc tế.

Phát triển đội ngũ kế cận

Chương trình Cán bộ nguồn (Succession Planning) giúp xây dựng lực lượng lãnh đạo kế thừa; 85% vị trí quản lý được bổ nhiệm từ nguồn nhân sự nội bộ.

Hệ thống đào tạo số hóa

Vinpearl vận hành hệ thống đào tạo theo khung năng lực đa tầng, gồm 59 module cho cấp quản lý và hơn 60 module nghiệp vụ cho các vị trí chuyên môn, tạo lộ trình phát triển rõ ràng cho từng nhân sự.

Đào tạo ESG và DE&I

Nội dung về ESG và đa dạng – công bằng – hòa nhập (DE&I) được tích hợp trong chương trình đào tạo định hướng; 100% nhân sự mới được đào tạo trước khi chính thức làm việc. Đồng thời, 100% cán bộ quản lý được trang bị kiến thức về quản trị rủi ro ESG và kiểm kê phát thải.

Thông qua hệ thống đào tạo toàn diện, Vinpearl không chỉ nâng cao năng lực đội ngũ mà còn xây dựng văn hóa dịch vụ bền vững, góp phần hiện thực hóa các mục tiêu phát triển dài hạn của Công ty.

Phát triển cộng đồng và tạo giá trị xã hội

Vinpearl dành

48 TỶ ĐỒNG

cho các hoạt động thiện nguyện

Vinpearl hướng tới tạo dựng *giá trị bền vững cho xã hội.*

Vinpearl kiên định với quan điểm phát triển gắn liền với sự thịnh vượng của cộng đồng và hệ sinh thái địa phương. Với vai trò là doanh nghiệp dẫn đầu trong lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng, Công ty không chỉ đóng góp về kinh tế mà còn tích cực thúc đẩy các giá trị xã hội bền vững tại các địa phương.

Đóng góp cho an sinh xã hội

Trong năm 2025, Vinpearl dành 48 tỷ đồng cho các hoạt động thiện nguyện, an sinh xã hội và cứu trợ thiên tai, tập trung vào hỗ trợ cộng đồng khó khăn, phát triển giáo dục địa phương và hỗ trợ khẩn cấp cho các khu vực chịu ảnh hưởng bởi thiên tai.

Lan tỏa du lịch bền vững

Thông qua việc phát triển các điểm đến du lịch đạt chuẩn bền vững, Vinpearl góp phần thu hút dòng khách quốc tế chất lượng cao và thúc đẩy sự phát triển của hệ sinh thái du lịch tại địa phương.

Thúc đẩy kinh tế địa phương

Bên cạnh 15.233 lao động trực tiếp, các tổ hợp Vinpearl còn tạo ra hàng chục nghìn việc làm gián tiếp thông qua chuỗi dịch vụ phụ trợ. Công ty ưu tiên hợp tác với nhà cung cấp địa phương, đặc biệt trong lĩnh vực thực phẩm và đặc sản vùng miền, góp phần ổn định đầu ra và nâng cao thu nhập cho người dân.

Nâng cao nhận thức bảo vệ môi trường

Công ty triển khai nhiều sáng kiến cộng đồng như chiến dịch "Go Green", các hoạt động làm sạch bãi biển tại Phú Quốc, Nha Trang và Nam Hội An, cùng các chương trình giáo dục bảo tồn thiên nhiên tại Vinpearl Safari dành cho học sinh và du khách.

Thông qua các hoạt động cộng đồng và sáng kiến môi trường, Vinpearl hướng tới tạo dựng giá trị bền vững cho xã hội, đồng thời củng cố hình ảnh doanh nghiệp du lịch có trách nhiệm đối với cộng đồng và thiên nhiên.

Quản trị công ty minh bạch

Tại Vinpearl, quản trị được xác định là nền tảng cốt lõi để triển khai các sáng kiến ESG và hiện thực hóa mục tiêu phát triển bền vững. Năm 2025 đánh dấu bước tiến quan trọng khi Công ty từng bước thiết lập hệ thống quản trị bền vững bài bản, với các nguyên tắc minh bạch, chính trực và tuân thủ làm giá trị nền tảng.

Khung quản trị doanh nghiệp và cơ chế giám sát được trình bày tại Chương IV Báo cáo thường niên năm 2025.

Đạo đức kinh doanh và tuân thủ

Vinpearl xây dựng môi trường kinh doanh dựa trên các chuẩn mực đạo đức cao và nguyên tắc thượng tôn pháp luật:

Đào tạo văn hóa chính trực

100% cán bộ nhân viên được đào tạo về phòng chống tham nhũng, hối lộ và chính sách tố giác sai phạm, góp phần nâng cao nhận thức và củng cố văn hóa chính trực trong toàn hệ thống.

Kiểm soát giao dịch với bên liên quan

Công ty áp dụng quy trình kiểm soát chặt chẽ đối với các giao dịch với bên liên quan nhằm đảm bảo tính minh bạch, khách quan, phòng ngừa xung đột lợi ích và bảo vệ quyền lợi của cổ đông.

Chuẩn mực đạo đức trong chuỗi giá trị

Vinpearl không chỉ áp dụng chuẩn mực đạo đức nội bộ mà còn lan tỏa giá trị này tới toàn bộ hệ sinh thái đối tác. Tất cả khách hàng và nhà cung cấp khi tham gia ký kết hợp tác đều phải thực hiện các cam kết phòng chống hối lộ bắt buộc, tạo dựng một môi trường kinh doanh liêm chính và bền vững.

Quản trị chuỗi cung ứng bền vững

Vinpearl thúc đẩy phát triển bền vững thông qua việc chuẩn hóa quy trình mua sắm và lựa chọn đối tác:

Chính sách Mua sắm Xanh

100% nhà cung cấp cấp 1 (Tier-1) tuân thủ các tiêu chí của Chính sách Mua sắm Xanh do Công ty ban hành.

Giảm thiểu rủi ro trong chuỗi cung ứng

Công ty ưu tiên hợp tác với các nhà cung cấp có cùng định hướng phát triển bền vững, bao gồm các cam kết về giảm thiểu nhựa dùng một lần, tuân thủ quy định môi trường và bảo đảm quyền lợi người lao động, qua đó góp phần kiểm soát rủi ro môi trường – xã hội ngay từ khâu cung ứng.

Bảo mật thông tin và quyền riêng tư

Trong bối cảnh chuyển đổi số, Vinpearl chú trọng tăng cường quản trị dữ liệu nhằm bảo vệ quyền lợi khách hàng và uy tín thương hiệu:

Quy chế bảo vệ dữ liệu

Công ty triển khai các quy định về bảo vệ dữ liệu cá nhân đối với khách hàng và người lao động, đảm bảo mọi hoạt động thu thập, lưu trữ và xử lý thông tin tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành

Nâng cao an ninh thông tin

Các hệ thống và quy trình bảo mật được rà soát, cập nhật định kỳ nhằm đáp ứng các tiêu chuẩn an ninh thông tin ngày càng cao, qua đó củng cố niềm tin của khách hàng khi sử dụng các dịch vụ và nền tảng công nghệ của Vinpearl.

Kế hoạch phát triển bền vững năm 2026

Trong năm 2026, Vinpearl tiếp tục đặt mục tiêu nâng cao chất lượng quản trị phát triển bền vững theo hướng hệ thống, minh bạch và gắn chặt với chiến lược kinh doanh dài hạn với các mục tiêu cụ thể như sau:

Môi trường

1 Kế hoạch hành động

Vinpearl định hướng xây dựng mô hình vận hành theo hướng kinh tế tuần hoàn, giảm thiểu tác động môi trường trong toàn bộ vòng đời hoạt động.

- Tiếp tục giảm cường độ phát thải khí nhà kính (GHG), đặc biệt là Phạm vi 2 thông qua tối ưu tiêu lượng điện tiêu thụ và sử dụng năng lượng tái tạo.
- Gia tăng tỷ trọng điện NLMT tại các cơ sở có điều kiện phù hợp.
- Chuẩn hóa hệ thống theo dõi, kiểm soát tiêu thụ điện, nước và nhiên liệu trên toàn hệ thống.
- Nâng tỷ lệ tái sử dụng nước thải sau xử lý, đặc biệt tại khối khách sạn và sân golf.
- Tăng tỷ lệ phân loại và tái chế chất thải; mở rộng sáng kiến giảm nhựa dùng một lần trên toàn hệ thống.
- Hoàn thiện cơ chế kiểm kê phát thải và báo cáo giảm GHG định kỳ theo chuẩn quốc tế.

2 Kết quả mục tiêu

- Giảm 5-8% tổng lượng GHG so với kịch bản cơ sở năm 2026(*), tương đương khoảng 189.436 - 195.613 tCO_2e
- Tái sử dụng tối thiểu 25% nước thải đã xử lý trong vận hành đối với các khách sạn
- Giảm 5-10% lượng nước sử dụng đối với mảng golf
- Giảm từ 1.8-2 triệu chai nhựa dùng một lần ra môi trường

(*) Kịch bản cơ sở năm 2026 được xây dựng dựa trên giả định giữ nguyên mức phát thải trên mỗi khách của năm 2025, chỉ thay đổi theo quy mô hoạt động.

Xã hội

1 Kế hoạch hành động

Vinpearl tập trung phát triển nguồn nhân lực bền vững, nâng cao năng lực chuyên môn và xây dựng môi trường làm việc tích cực, đồng thời tăng cường các hoạt động đóng góp cho cộng đồng địa Phương.

- Duy trì môi trường làm việc an toàn, đa dạng và hòa nhập.
- Tiếp tục triển khai các chương trình cộng đồng, đặc biệt xoay quanh bảo vệ môi trường biển và bảo tồn thiên nhiên.
- Tăng cường hoạt động giáo dục, nâng cao nhận thức về phát triển bền vững cho khách hàng và cộng đồng địa phương.
- Chuẩn hóa chương trình đào tạo tích hợp nội dung ESG cho toàn bộ cán bộ nhân viên.
- Phát triển đội ngũ lãnh đạo kế cận gắn liền với chiến lược dài hạn.
- Nâng cao năng suất lao động và hiệu quả đào tạo.

2 Kết quả mục tiêu

- Ít nhất 90% nhân viên hài lòng với điều kiện làm việc và môi trường an toàn – khỏe mạnh
- Tỷ lệ lãnh đạo nữ cấp T4 trở lên đạt tối thiểu 45%.

Quản trị

1 Kế hoạch hành động

Vinpearl tiếp tục nâng cao năng lực của bộ máy quản trị, tăng cường tính minh bạch trong công bố thông tin và từng bước tiệm cận các chuẩn mực quản trị quốc tế:

- Chuẩn hóa hệ thống thu thập và kiểm soát dữ liệu ESG toàn Công ty.
- Hoàn thiện quy trình giám sát, đánh giá và báo cáo ESG định kỳ.
- Tích hợp chỉ tiêu ESG vào hệ thống quản trị hiệu quả hoạt động.
- Tăng cường quản trị rủi ro liên quan đến môi trường, xã hội và tuân thủ.
- Mở rộng yêu cầu cam kết ESG đối với nhà cung cấp và đối tác.
- Nâng cao tính minh bạch và chất lượng công bố thông tin.

2 Kết quả mục tiêu

- Chuẩn hóa thực hiện ESG thông qua hoạt động ủy ban ESG theo khung quản trị phát triển bền vững theo tiêu chuẩn quốc tế (GRI, IFRS S1–S2, ESRS)
- Công bố Quy tắc đạo đức & Chuẩn mực ứng xử trên website

CHƯƠNG 06

Báo cáo tài chính

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc 128

Báo cáo kiểm toán độc lập 130

Bảng cân đối kế toán hợp nhất 132

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 136

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 137

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 139

Phụ lục 190

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

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

Báo cáo của ban Tổng Giám đốc

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

Hội đồng Quản trị, ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của ban Tổng Giám Đốc

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
MSDN: 4200456848

Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 09 tháng 3 năm 2026

Báo cáo kiểm toán độc lập

Kính gửi:

Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Trách nhiệm của ban Tổng Giám Đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Phan Ngọc Anh
Phó Tổng Giám đốc

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

Nguyễn Khương Duy
Kiểm toán viên

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 01-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**27.738.615**	**25.507.217**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**6**	**1.702.567**	**1.889.379**
1.	Tiền	111		1.211.567	889.379
2.	Các khoản tương đương tiền	112		491.000	1.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**7**	**1.975.541**	**1.561.352**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		1.406.325	1.406.325
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		569.216	155.027
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**17.937.314**	**15.601.105**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	894.181	992.291
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	4.049.356	1.246.065
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	39	10.699.826	12.464.401
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	10	2.333.288	945.756
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(39.337)	(47.408)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**11**	**5.491.448**	**5.851.593**
1.	Hàng tồn kho	141		5.491.448	5.851.593
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**631.745**	**603.788**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	140.513	176.640
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		414.923	348.530
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	76.309	78.618
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**59.107.306**	**50.975.924**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**13.319.608**	**5.148.499**
1.	Trả trước cho người bán dài hạn	212	9	9.646.099	-
2.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	39	3.047.000	4.879.275
3.	Phải thu dài hạn khác	216	10	626.509	269.224
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**33.153.207**	**33.100.808**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	14	32.097.312	32.070.092
	- Nguyên giá	*222*		*47.285.004*	*44.481.428*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(15.187.692)*	*(12.411.336)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	15	263.801	287.417
	- Nguyên giá	*225*		*346.134*	*346.134*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(82.333)*	*(58.717)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	16	792.094	743.299
	- Nguyên giá	*228*		*1.198.345*	*1.092.752*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(406.251)*	*(349.453)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**17**	**542.319**	**579.546**
	- Nguyên giá	231		779.898	787.583
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(237.579)	(208.037)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**	**18**	**4.917.752**	**5.029.426**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		4.917.752	5.029.426
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**7**	**1.877.467**	**1.365.834**
1.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.877.467	1.365.834
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**5.296.953**	**5.751.811**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	12	790.861	694.319
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	19	120.546	134.940
3.	Lợi thế thương mại	269	20	4.385.546	4.922.552
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**86.845.921**	**76.483.141**

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

Mẫu số B 01-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 01-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

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

Mẫu số B 01-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

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

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

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

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

Mẫu số B 02-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

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

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

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

Mẫu số B 03-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

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

Mẫu số B 03-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(185.170)***	***(36.275.238)***
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	5.628.150	14.803.388
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(9.230.064)	(16.719.357)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**1.396.724**	**13.701.037**
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**(188.338)**	**(165.247)**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**1.889.379**	**2.056.552**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	1.526	(1.926)
	Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	**70**	**1.702.567**	**1.889.379**

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

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 hợp nhất

Mẫu số B 09-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

1. Thông tin khái quát

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

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

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

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

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

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

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất
Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất và năm tài chính

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu Việt Nam đồng. Việc trình bày này không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động hợp nhất cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

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

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

Năm tài chính

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

3. Hướng dẫn kế toán mới đã được ban hành nhưng chưa có hiệu lực

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại.

Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay.

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn 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.

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

Trợ cấp thôi việc phải trả

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

Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

Doanh thu dịch vụ

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi đồng thời thỏa mãn tất cả (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Ngoại tệ

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm trừ vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hoá. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn 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 tính thuế trong năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

Thuế (Tiếp theo)

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

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

5. Các giao dịch tái mua bán sáp nhập quan trọng trong năm có ảnh hưởng tới báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

7. Đầu tư tài chính

a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	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
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		Số đầu năm	
	Triệu VND		**Triệu VND**	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**569.216**	**569.216**	**155.027**	**155.027**
- Tiền gửi có kỳ hạn	*569.216*	*569.216*	*155.027*	*155.027*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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 đơn vị khác	**1.877.467**	**-**		**1.365.834**	**-**	
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư	1.877.467	-	(*)	1.365.834	-	(*)
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)	*644.492*	-	*(*)*	*644.492*	-	*(*)*
- Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (số liệu trước sáp nhập thuộc Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa) (i)	*892.975*	-	*(*)*	*381.342*	-	*(*)*
- Công ty Cổ phần Vinhomes (i)	*340.000*	-	*(*)*	*340.000*	-	*(*)*

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

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

8. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

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

9. Trả trước người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	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	640.350	521.894
	4.049.356	**1.246.065**
Trong đó: **Trả trước ngắn hạn cho người bán là các bên liên quan** (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	**2.855.114**	**688.486**
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 39)	**9.646.099**	**-**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

10. Các khoản phải thu khác

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

11. 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)	4.089.475	-	4.311.774	-
Bất động sản để bán đã hoàn thành xây dựng (i)	1.229.451	-	1.392.879	-
Nguyên liệu, vật liệu	160.150	-	137.614	-
Công cụ, dụng cụ	6.622	-	7.060	-
Thành phẩm	472	-	158	-
Hàng hoá	5.278	-	2.108	-
	5.491.448	**-**	**5.851.593**	**-**

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

12. Chi phí trả trước

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

13. Thuế và các khoản khác phải thu/ phải nộp nhà nước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

14. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

15. Tài sản cố định thuê tài chính

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

Công ty thuê khách sạn tại 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 264 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2024: 287 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay hợp vốn của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

16. 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	**712.884**	**273.144**	**106.724**	**1.092.752**
Tăng trong năm	29.207	5.314	420	34.941
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	3.007	67.752	70.759
Giảm trong năm	-	(107)	-	(107)
Số dư cuối năm	**742.091**	**281.358**	**174.896**	**1.198.345**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	**100.774**	**231.024**	**17.655**	**349.453**
Khấu hao trong năm	17.092	19.869	19.905	56.866
Giảm trong năm	-	(68)	-	(68)
Số dư cuối năm	**117.866**	**250.825**	**37.560**	**406.251**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	**612.110**	**42.120**	**89.069**	**743.299**
Tại ngày cuối năm	**624.225**	**30.533**	**137.336**	**792.094**

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

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

17. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

18. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	1.096.440	974.124
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders	937.069	956.066
Dự án Vinpearl Làng Vân	927.053	492.380
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	711.030	711.030
Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý	293.326	1.130.514
Các dự án khác	952.834	765.312
	4.917.752	**5.029.426**

19. Thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

20. Lợi thế thương mại

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

21. Phải trả người bán ngắn hạn

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

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

22. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

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

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

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

23. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	**Triệu VND**
Chi phí hỗ trợ lãi suất	507.381	1.077.247
Chi phí xây dựng dự án trích trước	487.533	199.082
Chi phí tiền lương trích trước	354.463	310.590
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu trích trước	197.085	218.397
Chi phí trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	90.694	557.627
Chi phí phải trả khác	351.131	284.748
	1.988.287	**2.647.691**
Trong đó: **Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan** (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	**59.786**	**-**

24. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	**Triệu VND**
a. Ngắn hạn		
Doanh thu voucher nhận trước	216.152	42.611
Doanh thu thẻ golf nhận trước	49.942	40.276
Doanh thu chưa thực hiện khác	128.597	42.056
	394.691	**124.943**
b. Dài hạn		
Doanh thu thẻ golf nhận trước	424.896	403.963
Doanh thu cho thuê nhận trước	69.723	73.558
Doanh thu chưa thực hiện khác	3.912	730
	498.531	**478.251**

25. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	**Triệu VND**
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (i)	1.944.994	782.759
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản (ii)	1.834.121	2.108.110
Phải trả một đối tác doanh nghiệp liên quan tới hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.529.476	2.221.543
Quỹ bảo trì phải trả cho Ban quản lý dự án	70.905	49.969
Các khoản phải trả, phải nộp khác	96.722	44.670
	5.476.218	5.207.051
Trong đó: **Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan** (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	**1.148.612**	**8.000**

i. Phản ánh các khoản nhận đặt cọc từ một số đối tác doanh nghiệp để chuyển nhượng dự án xây dựng cơ bản dở dang.

ii. Phản ánh các khoản đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác để mua diện tích thương mại và nhà ở của dự án bất động sản.

b. Dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	**Triệu VND**
Nhận đặt cọc góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	12.500.000	-
Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (ii)	1.766.169	1.766.169
Nhận đặt cọc chuyển nhượng theo các hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh và thỏa thuận chuyển nhượng (iii)	715.416	1.882.250
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.201	3.622
	14.984.786	3.652.041
Trong đó: **Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan** (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	**705.097**	**1.882.250**

i. Phản ánh các khoản đặt cọc từ một số đối tác doanh nghiệp để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh giữa Công ty và một số đối tác doanh nghiệp liên quan đến việc đầu tư, xây dựng và kinh doanh đối với cấu phần hợp tác tại dự án Làng Vân, Đà Nẵng.

ii. Phản ánh các khoản phải trả liên quan tới hợp đồng hợp tác đầu tư năm 2020 để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (trước đây là huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang) do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư.

iii. Phản ánh các khoản nhận đặt cọc từ các đối tác để đặt cọc cho hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh và theo các thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng một số dự án xây dựng cơ bản dở dang.

26. Vay và nợ 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	**3.311.311**	**3.311.311**	**5.694.560**	**(6.443.564)**	**(682)**	**2.561.625**	**2.561.625**
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 - Chi nhánh Hà Nội	318.949	318.949	426.375	(582.091)	(682)	162.551	162.551
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	518.360	518.360	293.414	(693.193)	-	118.581	118.581
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	-	-	66.200	-	-	66.200	66.200
Vay dài hạn tới hạn trả (được trình bày ở phần vay dài hạn)	**148.000**	**148.000**	**148.000**	**(148.000)**	**-**	**148.000**	**148.000**
	3.459.311	**3.459.311**	**5.842.560**	**(6.591.564)**	**(682)**	**2.709.625**	**2.709.625**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

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

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

i. Một số tài sản được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và công ty trong cùng Tập đoàn;

ii. Một số cổ phiếu của Công ty, một công ty trong cùng Tập đoàn và một bên liên quan khác được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP;

iii. Các khoản vay được đảm bảo bằng cam kết bảo lãnh của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP;

iv. Một số cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP được nắm giữ bởi Công ty (Chi tiết tại Thuyết minh số 07) và các bên liên quan khác của Tập đoàn.

b. Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

	Số đầu năm			Trong năm			Số cuối năm	
	Triệu VND					Triệu VND		Triệu VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng do nhận chuyển nhượng từ công ty con	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	**5.855.904**	**5.855.904**	**66.200**	**60.810**	**(214.200)**	**165.200**	**5.933.914**	**5.933.914**
Vay hợp vốn (i)	*4.937.904*	*4.937.904*	-	*60.810*	-	*165.200*	*5.163.914*	*5.163.914*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (ii)	*918.000*	*918.000*	-	-	*(148.000)*	-	*770.000*	*770.000*
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart (iii)	-	-	*66.200*	-	*(66.200)*	-	-	-
Trái phiếu phát hành (iv)	**3.706.323**	**3.706.323**	**-**	**84.237**	**(780.158)**	**86.397**	**3.096.799**	**3.096.799**
	9.562.227	**9.562.227**	**66.200**	**145.047**	**(994.358)**	**251.597**	**9.030.713**	**9.030.713**
Trong đó:								
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	148.000	148.000					148.000	148.000
- Số phải trả trên 12 tháng	9.414.227	9.414.227					8.882.713	8.882.713

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

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

iii. Khoản vay không có tài sản đảm bảo của một công ty con với Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart theo các hợp đồng vay và phụ lục hợp đồng vay với lãi suất trong năm 2025 là 12%/năm.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

27. Dự phòng phải trả

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

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

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

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
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**

29. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

Cam kết thuê hoạt động

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	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	160.935	92.266
Trong vòng hai đến năm năm	614.044	342.018
Sau năm năm	5.755.817	3.812.545
	6.530.796	**4.246.829**

30. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực và theo khu vực địa lý

a. Báo cáo bộ phận theo loại hình kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

31. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	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	11.384.201	8.498.007
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4.172.227	5.890.169
	15.556.428	**14.388.176**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	17.332	12.027
	17.332	**12.027**
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**15.539.096**	**14.376.149**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	**752.814**	**991.751**

32. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

33. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

34. Doanh thu hoạt động tài chính

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

35. Chi phí tài chính

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

36. Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng

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

37. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

38. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

39. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

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

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
			Triệu VND	**Triệu VND**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			**309.670**	**289.215**
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp dịch vụ	86.131	30.512
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	70.276	59.109
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp dịch vụ	32.084	28.947
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp dịch vụ	26.497	30.979
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	25.127	42.042
Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	10.940	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	8.502	11.072
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và Thông minh GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu về cung cấp dịch vụ	6.690	3.714
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu về cung cấp dịch vụ	5.026	24.868
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	3.291	5.805
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	1.467	29.011
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	33.639	23.156
Trả trước ngắn hạn cho người bán			**2.855.114**	**688.486**
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

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước phí quản lý	-	17.589
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	1.213	3.144
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	-
			Triệu VND	**Triệu VND**
Phải thu ngắn hạn khác			**2.090.655**	**728.735**
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	901.010	318.438
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	622.728	89.086
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	352.050	131.704
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (số liệu trước sáp nhập thuộc Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa)	Bên liên quan khác	Phải thu về lãi vốn hợp tác hợp đồng kinh doanh	66.060	42.398
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	57.972	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	47.342	-
Công ty Cổ phần Quỹ giải thưởng Vinfuture	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu khác	41.765	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn (đến ngày 13/02/2025) Công ty con (từ ngày 14/02/2025	Phải thu chi hộ	-	144.268
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác, Đặt cọc ngắn hạn	1.728	2.841
Phải thu dài hạn khác			**186.015**	**184.423**
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	182.340	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	204	27.966
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	-	152.988
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn và chịu kiểm soát chung	Phải thu dài hạn khác	3.471	3.469
Phải thu về cho vay ngắn hạn (i)			**10.699.826**	**12.464.401**
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.267.826	5.668.401
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.059.000	2.763.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.600.000	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay ngắn hạn	963.000	1.033.000
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay ngắn hạn	810.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn (đến ngày 13/02/2025) Công ty con (từ ngày 14/02/2025)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	3.000.000
			Triệu VND	**Triệu VND**
Phải thu về cho vay dài hạn (i)			**3.047.000**	**4.879.275**
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay dài hạn	2.720.000	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay dài hạn	300.000	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay dài hạn	27.000	320.000
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay dài hạn	-	4.311.275
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn (đến ngày 13/02/2025) Công ty con (từ ngày 14/02/2025	Phải thu về cho vay dài hạn	-	215.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay dài hạn	-	33.000
Phải trả người bán ngắn hạn			**266.069**	**291.144**
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	96.350	87.487
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	76.643	73.743
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	62.896	86.150
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	5.839	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	4.428	3.766
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	2.025	6.635

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	3.670	22.201
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn và chịu kiểm soát chung	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	14.218	11.162
Phải trả ngắn hạn khác			**1.148.612**	**8.000**
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	844.791	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	303.821	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả khác	-	8.000
			Triệu VND	**Triệu VND**
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	286.144	297.224
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	224.853	242.314
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả về nhận đặt cọc	194.100	194.100
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	-	303.821
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	-	844.791
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			**1.464**	**1.350**
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Khách hàng ứng trước	1.350	1.350
Công ty Cổ phần Quỹ giải thưởng Vinfuture	Chịu sự kiểm soát chung	Khách hàng ứng trước	114	-
Chi phí phải trả ngắn hạn			**59.786**	**-**
Công ty Cổ phần Vinsmart Future (trước đây là Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin Và Hạ tầng Truyền dẫn Vinitis)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	32.147	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả lãi vay	14.724	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	12.915	-
Vay ngắn hạn			**66.200**	**-**
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay ngắn hạn	66.200	-

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

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

	Mối quan hệ	Năm nay	Năm trước
		Triệu VND	**Triệu VND**
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ		
Nhận tiền mua vốn góp		4.276.185	-
Thu hồi khoản cho vay		2.774.000	-
Nhận chuyển nhượng cổ phần		1.855.123	-
Mua tài sản		628.192	-
Phí quản lý		145.305	143.154
Lãi cho vay		138.973	-
Nhận tiền ứng trước mua voucher		134.680	-
Cung cấp dịch vụ		133.904	56.553
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		55.296	57.636
Mua hàng hóa và dịch vụ		14.365	16.986
Thanh lý tài sản cố định		-	321
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn		
Thu hồi khoản cho vay		4.311.275	9.639.215
Mua hàng hóa và dịch vụ		74.788	22.838
Lãi cho vay		57.544	312.506
Cung cấp dịch vụ		6.004	3.708
Cho vay		-	13.950.490
Vay		-	349.667
Trả gốc vay		-	349.667
Chi phí lãi vay		-	2.843
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn		
Chuyển tiền ứng trước theo hợp đồng tổng thầu		12.500.000	-
Nhận tiền ứng trước mua voucher		169.400	-
Cung cấp dịch vụ		108.190	66.139
Mua hàng hóa và dịch vụ		50.148	70.428
Thanh lý tài sản cố định		55	-

	Mối quan hệ	Năm nay	Năm trước
		Triệu VND	Triệu VND
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng tập đoàn		
Thu hồi khoản cho vay		4.621.000	-
Cho vay		4.217.000	2.763.000
Lãi cho vay		535.747	89.086
Cung cấp dịch vụ		3.632	12.690
Mua hàng hóa và dịch vụ		38	45
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cho vay		2.720.000	-
Lãi cho vay		182.340	-
Cung cấp dịch vụ		2.600	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng tập đoàn		
Thu hồi khoản cho vay		2.440.000	8.509.600
Cho vay		2.077.000	9.823.000
Lãi cho vay		191.404	158.368
Chi phí lãi vay		7.966	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	372
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng tập đoàn		
Thu hồi khoản cho vay		2.233.575	2.409.599
Cho vay		1.800.000	8.111.000
Lãi cho vay		668.844	335.413
Mua hàng hóa và dịch vụ		54.353	-
Cung cấp dịch vụ		15.991	10.274
Thanh lý tài sản cố định		2.066	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

	Mối quan hệ	Năm nay	Năm trước
		Triệu VND	Triệu VND
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	2.503
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 Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		202.001	198.185
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	121
Chi phí lãi vay		-	2.071
Vay		-	300.000
Trả gốc vay		-	300.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		29.874	25.984
Mua hàng hóa và dịch vụ		2.317	2.727
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		12.057	11.812
Mua hàng hóa và dịch vụ		690	544

	Mối quan hệ	Năm nay	Năm trước
		Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		22.072	16.946
Mua hàng hóa và dịch vụ		18.077	24.481
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		24.240	30.742
Mua hàng hóa và dịch vụ		15.768	11.125
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		14.442	23.812
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác		
Chi phí chia sẻ doanh thu hợp đồng hợp tác kinh doanh		194.740	65.205
Mua hàng hóa và dịch vụ		52.086	116.471
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		26.319	-
Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		23.662	20.783
Cung cấp dịch vụ		15.894	11.944
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		10.498	26.991
Chi phí khác		-	55.913
Thu nhập khác		-	1.935
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung		
Cung cấp dịch vụ		108.011	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		
Thanh lý tài sản cố định		290.590	-
Nhận tiền ứng trước mua voucher		175.300	-
Cung cấp dịch vụ		37.427	2.718
Mua hàng hóa và dịch vụ		1.165	-
Công ty Cổ phần VinSOC	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		17.087	20.463
Cung cấp dịch vụ		831	1.141

	Mối quan hệ	Năm nay	Năm trước
		Triệu VND	Triệu VND
Quỹ Thiện Tâm	Bên liên quan khác		
Mua hàng hóa và dịch vụ		42.581	128
Cung cấp dịch vụ		9.849	5.110
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		
Mua hàng hóa và dịch vụ		73.765	24.119
Cung cấp dịch vụ		6126	873
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và Thông minh GSM	Chịu sự kiểm soát chung		
Cung cấp dịch vụ		26.305	15.160
Mua hàng hóa và dịch vụ		4.544	4.970
Thu nhập khác		-	180
Công ty Cổ phần Quỹ Giải thưởng VinFuture	Chịu sự kiểm soát chung		
Cung cấp dịch vụ		8.394	6.569
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		78.841	28.702
Cung cấp dịch vụ		205	1.780
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn (đến ngày 13/02/2025) Công ty con (từ ngày 14/2/2025)		
Thu chi hộ xây dựng cơ bản		-	484.020
Cung cấp dịch vụ		-	39.760
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	4.295
Thu nhập khác		-	157
Cho vay		-	3.000.780
Thu hồi khoản cho vay		-	780
Lãi cho vay		-	107.168

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

	Chức danh	Năm nay	Năm trước
		Triệu VND	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**

39. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

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 61.600.000 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

Phụ lục

Danh sách Nghị quyết/Quyết định của HĐQT đã ban hành trong năm 2025

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2025/NQ-HĐQT-VP JSC	02/01/2025	Phê duyệt, thông qua chủ trương thực hiện các Hợp đồng/Giao dịch giữa Công ty với các bên có liên quan trong năm 2025
2	02/2025/NQ-HĐQT-VP JSC	10/01/2025	Phê duyệt điều chỉnh tách dự án Đầu tư Phát triển đảo Hòn Tre thành 02 dự án: (1) Khu Phức hợp Sân golf Vinpearl Hòn Tre và (2) Đầu tư Phát triển đảo Hòn Tre
3	03/2025/NQ-HĐQT-VP JSC	06/02/2025	Thông qua kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và các vấn đề khác có liên quan
4	04/2025/NQ-HĐQT-VP JSC	11/02/2025	Thông qua thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Vinpearl
5	05/2025/NQ-HĐQT-VP JSC	18/02/2025	Thông qua việc phân quyền và giao một số công việc cho Chủ tịch Hội đồng quản trị
6	06/2025/NQ-HĐQT-VP JSC	17/03/2025	Nhận chuyển nhượng thêm tài sản thuộc hạng mục Khách sạn tại Khối Công trình TTTM - Khách sạn của Dự án Khu Trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại Shop-House Hà Giang
7	07/2025/NQ-HĐQT-VP JSC	20/03/2025	Phê duyệt việc dùng tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Vinpearl làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ liên quan đến trái phiếu do Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast phát hành theo hình thức riêng lẻ với tổng mệnh giá tối đa 4.000.000.000.000 đồng
8	08/2025/NQ-HĐQT-VP JSC	20/03/2025	Phê duyệt việc dùng tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Vinpearl làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ liên quan đến trái phiếu do Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast phát hành theo hình thức riêng lẻ với tổng mệnh giá tối đa 500.000.000.000 đồng
9	09/2025/NQ-HĐQT-VP JSC	20/03/2025	Phê duyệt việc dùng tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Vinpearl làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ liên quan đến trái phiếu do Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast phát hành theo hình thức riêng lẻ với tổng mệnh giá tối đa 2.000.000.000.000 đồng
10	10/2025/NQ-HĐQT-VP JSC	25/03/2025	Tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 và phê duyệt chương trình họp, tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông
11	11/2025/NQ-HĐQT-VP JSC	24/04/2025	Thông qua giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
12	12/2025/NQ-HĐQT-VP JSC	05/05/2025	Thông qua ngày giao dịch đầu tiên tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
13	13/2025/NQ-HĐQT-VP JSC	02/07/2025	Phê duyệt việc thành lập Chi nhánh Tuyên Quang – Công ty Cổ phần Vinpearl
14	14/2025/NQ-HĐQT-VP JSC	02/07/2025	Thay đổi nội dung đăng ký hoạt động tại một số Chi nhánh
15	15/2025/NQ-HĐQT-VP JSC	22/07/2025	Thành lập Bộ phận kiểm toán nội bộ và các vấn đề có liên quan
16	16/2025/NQ-HĐQT-VP JSC	13/08/2025	Phê duyệt điều chỉnh Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý
17	17/2025/NQ-HĐQT-VP JSC	04/09/2025	Phê duyệt chủ trương ký kết Hợp đồng tổng thầu với Công ty Cổ phần Vinhomes
18	18/2025/NQ-HĐQT-VP JSC	22/09/2025	Phê duyệt việc tách Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội và thành lập công ty con mới trên cơ sở tách doanh nghiệp
19	19/2025/NQ-HĐQT-VP JSC	25/11/2025	Phê duyệt tái cơ cấu sở hữu nội bộ các công ty con
20	20/2025/NQ-HĐQT-VP JSC	25/11/2025	Cử người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp/cổ phần của Công ty trong các doanh nghiệp khác
21	21/2025/NQ-HĐQT-VP JSC	26/12/2025	Miễn nhiệm và bổ nhiệm Tổng Giám đốc, thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty
22	22/2025/NQ-HĐQT-VP JSC	31/12/2025	Phê duyệt, thông qua chủ trương thực hiện các Hợp đồng/Giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan trong năm 2026

Giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty, hoặc giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ (tiếp theo)

STT	Tên tổ chức / cá nhân có liên quan giao dịch với Công ty	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số giấy NSH	Địa chỉ	Thời điểm giao dịch với Công ty	Số NQ/QĐ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung giao dịch
1	Công ty CP Vinhomes	Bên có liên quan của công ty mẹ và Người nội bộ	0102671977	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ quản lý, hoạt động khách sạn, nghỉ dưỡng và dịch vụ khác; Chi phí thuê văn phòng, phí quản lý văn phòng và các tiện ích dịch vụ thương mại, phí tư vấn quản lý dự án, mua hàng hóa và dịch vụ khác.
2	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên có liên quan theo quy định tại Điều 4.23.g Luật Doanh nghiệp 2020	0102459554	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng, phí quản lý tòa nhà. Chi phí dịch vụ khác.
3	Quỹ Thiện Tâm	Bên có liên quan theo quy định tại Điều 4.23.g Luật Doanh nghiệp 2020	755/QĐ-BNV	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và các dịch vụ khác; Ủng hộ.
4	Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	Bên có liên quan của Công ty mẹ	0107894416	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đặc khu Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ khách sạn; Giao dịch thế chấp tài sản để bảo lãnh, bảo đảm cho các nghĩa vụ với ngân hàng và các bên khác.
5	Công ty CP Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Bên có liên quan của công ty mẹ và Người nội bộ	3002233421	Khu Kinh tế Vũng Áng, Xã Kỳ Lợi, Thị xã Kỳ Anh, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ khách sạn.
6	Công ty CP Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Bên có liên quan của Công ty mẹ	0108321672	Lô CN1-06B-1&2 Khu Công nghiệp Công nghệ cao 1, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Xã Hòa Lạc, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Giao dịch cho vay; Giao dịch thu hồi khoản cho vay; Thu nhập lãi cho vay.
7	Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Bên có liên quan của công ty mẹ và Người nội bộ	0106050554	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội, Việt NAm	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay , dịch vụ khách sạn và các dịch vụ khác; Chi phí khám chữa bệnh, mua thuốc cho CBNV, dịch vụ y tế.
8	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Bên có liên quan của Công ty mẹ	0106805396	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và các dịch vụ khác; Chi phí sử dụng dịch vụ giáo dục; Giao dịch cho vay; Thu nhập lãi cho vay.
9.	Công ty CP Phát triển và Đầu tư Xây dựng Vincons	Bên có liên quan của công ty mẹ	0108172251	Tầng 2, Khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ khách sạn.
10	Công ty CP Di chuyển Xanh và Thông minh GSM	Bên có liên quan theo quy định tại Điều 4.23.g Luật Doanh nghiệp 2020	0110269067	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay; dịch vụ khách sạn; dịch vụ quảng cáo, thuê văn phòng và thuê địa điểm; Dịch vụ taxi Xanh SM.
11	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Bên có liên quan của Công ty mẹ	0900222333	Số 191 Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Chi phí gửi xe.
12	Công ty CP Giải pháp Công nghệ thông tin VinIT	Bên có liên quan của Công ty mẹ	0105479189	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng, bán vé máy bay, dịch vụ khách sạn; Chi phí dịch vụ công nghệ thông tin.

Giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty, hoặc giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ (tiếp theo)

STT	Tên tổ chức / cá nhân có liên quan giao dịch với Công ty	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số giấy NSH	Địa chỉ	Thời điểm giao dịch với Công ty	Số NQ/QĐ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung giao dịch
13	Công ty CP Dịch vụ An ninh mạng VinCSS	Bên có liên quan của Công ty mẹ	0108520364	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay.
14	Công ty CP Vin3S	Bên có liên quan của công ty mẹ và Người nội bộ	0106892021	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Chi phí dịch vụ công nghệ thông tin..
15	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ/ Cổ đông lớn	0101245486	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ khách sạn; Hợp đồng hợp tác kinh doanh; Chi phí truyền thông, phí dịch vụ quản lý; Chuyển nhượng tài sản; Chuyển nhượng công ty con từ công y; Nhận vốn góp.
16	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Bên có liên quan theo quy định tại Điều 4.23.g Luật Doanh nghiệp 2020	0105403768	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Chi phí thuê địa điểm kinh doanh; Chi phí điện nước, dịch vụ vệ sinh.
17	Công ty CP Vinschool	Bên có liên quan của Công ty mẹ	0106156871	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ khách sạn và các dịch vụ khác; Chi phí sử dụng dịch vụ giáo dục.
18	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Bên có liên quan của Công ty mẹ	0106339402	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng, các dịch vụ liên quan, bán vé máy bay và dịch vụ khách sạn; Thanh lý tài sản; Chi phí dịch vụ bảo vệ và các dịch vụ liên quan.
19	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty con và Bên có liên quan của Người nội bộ	0108519841	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Chi phí hợp đồng hợp tác kinh doanh khách sạn; Chi phí lãi vay.
20	Công ty CP Phát triển GS Củ Chi	Bên có liên quan của Công ty mẹ	0304887520	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay, dịch vụ khách sạn và các dịch vụ khác; Chi phí mua dịch vụ khác; Mua tài sản.
21	Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	Bên có liên quan của Công ty mẹ	0305320043	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ quản lý, dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ khách sạn; Chi phí mua dịch vụ khác; Thanh lý tài sản.
22	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Bên có liên quan của Công ty mẹ	0305173688	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ quảng cáo.
23	Công ty CP Sản xuất Và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Bên có liên quan của Công ty mẹ	0315396330	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ khách sạn; Chi phí sử dụng dịch vụ phần mềm, bảo trì công nghệ thông tin.

Giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty, hoặc giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ (tiếp theo)

STT	Tên tổ chức / cá nhân có liên quan giao dịch với Công ty	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số giấy NSH	Địa chỉ	Thời điểm giao dịch với Công ty	Số NQ/QĐ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung giao dịch
24	Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Bên có liên quan của Công ty mẹ	0108718068	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ khách sạn; Chi phí vận chuyển khách.
25	Công ty CP Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ nhân tạo VinAI	Bên có liên quan của Công ty mẹ	0109727523	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay.
26	Công ty CP Vinbigdata	Bên có liên quan của Công ty mẹ	0109745427	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ khách sạn; Chi phí bản quyền dịch vụ công nghệ thông tin.
27	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty con	0317164455	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	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ khách sạn; Chi phí sử dụng dịch vụ khách sạn; Giao dịch cho vay; Thu nhập lãi cho vay.
28	Công ty CP Quỹ giải thưởng VinFuture	Bên có liên quan theo quy định tại Điều 4.23.g Luật Doanh nghiệp 2020	0109334071	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ khách sạn.
29	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Công ty con	2803022903	Số 27 Trần Phú, Phường Điện Biên, Thành phố Thanh Hoá, Tỉnh Thanh Hoá, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ khách sạn; Chi phí sử dụng dịch vụ khách sạn; Giao dịch đi vay; Chi phí lãi vay.
30	Công ty CP Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Bên có liên quan của Công ty mẹ	4201967027	Km 15 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Cam Nghĩa, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay; Chi phí xây dựng.
31	Công ty CP Vinpearl Cửa Hội	Công ty con và bên có liên quan của người nội bộ	2902171014	Đường Bình Minh, Phường Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ quản lý, bán vé máy bay và dịch vụ khách sạn; Chi phí sử dụng dịch vụ khách sạn; Giao dịch cho vay; Thu nhập lãi cho vay; Góp vốn bổ sung bằng tiền.
32	Công ty CP VinWonders Nha Trang	Công ty con	4201954042	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ quản lý, bán vé máy bay, dịch vụ khách sạn và các dịch vụ khác; Giao dịch cho vay; Thu nhập lãi cho vay; Dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan khác; Góp vốn bổ sung bằng tiền.
33	Công ty TNHH World Academy	Bên có liên quan của Công ty mẹ	0109872993	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ khách sạn; Giao dịch cho vay; Thu nhập lãi cho vay.

Giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty, hoặc giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ (tiếp theo)

STT	Tên tổ chức / cá nhân có liên quan giao dịch với Công ty	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số giấy NSH	Địa chỉ	Thời điểm giao dịch với Công ty	Số NQ/QĐ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung giao dịch
34	VinFast Auto Canada Inc.	Bên có liên quan của Công ty mẹ	BC1286257	Suite 3500, The Stack, 1133 Melville Street, Vancouver BC V6E 4E5, Canada	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ khách sạn.
35	Công ty VinFast Auto Philippines Corp.	Bên có liên quan của Công ty mẹ	2024010132525-11	907 Trade and Financial Tower, 7th Avenue corner 32nd Street, Bonifacio Global City, Taguig City, Fourth District, National Capital Region (NCR), Philippines 1630	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ khách sạn.
36	Công ty CP VinClub (nay đổi tên thành Công ty Cổ phần VinApp	Bên có liên quan của Công ty mẹ	0202200178	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay, dịch vụ khách sạn, dịch vụ quảng cáo; Chi phí dịch vụ Vinclub.
37	Công ty CP Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	Bên có liên quan theo quy định tại Điều 4.23.g Luật Doanh nghiệp 2020	0110660175	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ khách sạn.
38.	Công ty CP Thương mại và Dịch vụ FGF	Bên có liên quan theo quy định tại Điều 4.23.g Luật Doanh nghiệp 2020	0110771284	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ khách sạn; Thanh lý tài sản; Chi phí dịch vụ thuê xe.
39	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	Bên có liên quan của Công ty mẹ	0108926276	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ vé máy bay và khách sạn , dịch vụ cho thuê và các dịch vụ liên quan; Mua hàng hóa và dịch vụ.
40	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Bên có liên quan của Công ty mẹ	2300819428	Km 1+200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Lãi đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh; Chi phí dịch vụ khác.
41	Viện nghiên cứu dữ liệu lớn	Bên có liên quan của Công ty mẹ	B-18/2018/ĐK-KH&CN	Sở Khoa học và Công nghệ Thành phố Hà Nội	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ khách sạn.
42	Công ty PT VinFast Automobile Indonesia	Bên có liên quan của Công ty mẹ	1710230053886	Axa Tower, 45th Floor, Jl. Prof Dr. Satrio Kav 18, Village/Sub-district Karet Kuningan, Kec. Setiabudi, City Adm. South Jakarta, DKI Jakarta Province	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay.
43	Công ty CP Giải pháp Năng lượng Xanh VINEG	Bên có liên quan của Công ty mẹ	0202243132	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đảo Cát Hải, Thị trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ khách sạn.
44	Công ty CP VinDT	Bên có liên quan theo quy định tại Điều 4.23.g Luật Doanh nghiệp 2020	0110819031	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng, bán vé máy bay.
45	Công ty CP Quỹ đầu tư mạo hiểm Vinventures	Bên liên kết và Bên có liên quan theo quy định tại Điều 4.23.g Luật Doanh nghiệp 2020	0110859676	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ khách sạn.

Giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty, hoặc giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ (tiếp theo)

STT	Tên tổ chức / cá nhân có liên quan giao dịch với Công ty	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số giấy NSH	Địa chỉ	Thời điểm giao dịch với Công ty	Số NQ/QĐ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung giao dịch
46	Công ty CP Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Vinrobotics	Bên có liên quan của Công ty mẹ	0110896484	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ khách sạn; Giao dịch cho vay; Thu nhập lãi cho vay.
47	Công ty CP Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy đa năng Vinmotion	Bên có liên quan của Công ty mẹ	0110936722	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay.
48	Trường Đại học Vinuni	Bên có liên quan của Công ty mẹ	1824/QĐ - TTg	Ô đất có ký hiệu ĐH, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ khách sạn.
49	Công ty CP Hòn Tằm Biển Nha Trang	Bên có liên quan của Công ty mẹ	4200669275	59 Thống Nhất, Xã Vạn Thạnh, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ khách sạn; Chi phí sử dụng dịch vụ khách sạn.
50	Công ty CP Năng lượng Vinenergo	Bên có liên quan theo quy định tại Điều 4.23.g Luật Doanh nghiệp 2020	0110983521	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay
51	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đường sắt Cao tốc VinSpeed	Bên có liên quan theo quy định tại Điều 4.23.g Luật Doanh nghiệp 2020	0111044098	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay
52	Công ty CP Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	Bên có liên quan theo quy định tại Điều 4.23.g Luật Doanh nghiệp 2020	0100111472	Thôn Lại Đà, Xã Đông Anh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ khách sạn
53	Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	Bên có liên quan theo quy định tại Điều 4.23.g Luật Doanh nghiệp 2020	0303506451	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ quảng cáo và các dịch vụ khác
54	VinFast Auto, LLC	Bên có liên quan theo quy định tại Điều 4.23.g Luật Doanh nghiệp 2020	202200305N	12777 West Jefferson Blvd, LA, CA	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ khách sạn
55	Công ty CP Đào tạo Lái xe Hạ Long	Bên có liên quan theo quy định tại Điều 4.23.g Luật Doanh nghiệp 2020	5702169447	Thôn Chân Đèo, Xã Thống Nhất, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ khách sạn
56	Viện nghiên cứu Tế bào gốc và công nghệ gen Vinmec	Bên có liên quan của Công ty mẹ	0107317923	Số 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay

Giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty, hoặc giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ (tiếp theo)

STT	Tên tổ chức / cá nhân có liên quan giao dịch với Công ty	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số giấy NSH	Địa chỉ	Thời điểm giao dịch với Công ty	Số NQ/QĐ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua (nếu có)	Nội dung giao dịch
57	Viện Nghiên cứu miễn dịch Vinmec – Vinuni	Bên có liên quan của Công ty mẹ	B-17/2023/ĐK-KH&CN	Tòa nhà chính, Đại học Vinuni, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park, Xã Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay
58	Công ty CP Cảng Nha Trang	Bên có liên quan của công ty mẹ và Người nội bộ	4200238776	05 Trần Phú, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ khách sạn
59	Vinfast Germany GMBH	Bên có liên quan của Công ty mẹ		Hanauer Landstraße 172 60314 Frankfurt am Main, Germany	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ khách sạn
60	Công ty CP Phát triển Tài năng Văn hóa Nghệ thuật Việt Nam V-Culture Talents	Bên có liên quan của Người nội bộ	0111234902	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ quản lý
61	Công ty CP Tổ chức Sự kiện V-Spirit	Bên có liên quan của Người nội bộ	0111234892	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ quản lý
62	Công ty CP Phát triển Điện ảnh V-Film	Bên có liên quan của Người nội bộ	0111235582	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Năm 2025	NQ HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT- VP JSC phê duyệt giao dịch với bên liên quan năm 2025	Cung cấp dịch vụ bán vé máy bay và dịch vụ quản lý

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn
TNHH	25-07-2001			60.000.000.000	Vốn thành lập ban đầu dưới hình thức Công ty TNHH
Trở thành CTCP	25-07-2001 tới 26-07-2006	60.000.000.000	Tăng 230.000.000.000	290.000.000.000	Tăng vốn điều lệ theo hình thức thành viên góp thêm. Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền. Chuyển đổi hình thức thành Công ty cổ phần
1	14-09-2006	290.000.000.000	Tăng 100.000.000.000	390.000.000.000	Chào bán thêm 1.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu. Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền
2	04-05-2007	390.000.000.000	Tăng 360.000.000.000	750.000.000.000	Chào bán thêm 36.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền
3	25-09-2007	750.000.000.000	Tăng 250.000.000.000	1.000.000.000.000	Chào bán thêm 25.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền
4	14-06-2010	1.000.000.000.000	Tăng 129.997.590.000	1.129.997.590.000	Phát hành thêm 12.999.759 cổ phiếu để chia cổ tức
5	16-08-2010	1.129.997.590.000	Tăng 669.059.620.000	1.799.057.210.000	Chào bán 66.905.962 cổ phần cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền
6	17-03-2011	1.799.057.210.000	Tăng 255.927.680.000	2.054.984.890.000	Phát hành cổ phần để hoán đổi cổ phần của cổ đông Công ty Cổ phần Vinpearl Hội An, Công ty Cổ phần Vinpearl Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Phát triển và dịch vụ Vincharm
7	31-12-2013	2.054.984.890.000	Giảm 953.984.000.000	1.101.000.890.000	Tách một phần tài sản và vốn của Công ty để thành lập hai công ty là Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang và Công ty TNHH Vinpearlland với vốn chủ sở hữu lần lượt là 476.194.000.000 VND và 477.790.000.000 VND
8	10-04-2014	1.101.000.890.000	Tăng 476.194.000.000	1.577.194.890.000	Chào bán thêm 47.619.400 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty mẹ hoán đổi nghĩa vụ thanh toán tiền mua cổ phần với giao dịch chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu (tiếp theo)

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn
9	13-08-2014	1.577.194.890.000	Tăng 2.442.805.110.000	4.020.000.000.000	Chào bán thêm 244.280.511 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty mẹ: (i) góp vốn bằng 35.398.107 cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup; (ii) góp vốn bằng tiền
10	07-08-2015	4.020.000.000.000	Tăng 440.000.000.000	4.460.000.000.000	Chào bán thêm 44.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền
11	07-11-2016	4.460.000.000.000	Giảm 2.442.469.380.000	2.017.530.620.000	Tách một phần tài sản và vốn của Công ty để thành lập công ty mới là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl với vốn chủ sở hữu là 2.442.469.380.000 VND tương ứng với giá trị tài sản được chuyển giao là 90.039.008 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
12	03-01-2017	2.017.530.620.000	Tăng 22.000.000.000	2.039.530.620.000	Phát hành thêm 2.200.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các thành viên góp vốn của Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài và cổ đông của Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn, tỷ lệ hoán đổi 1:1
13	11-09-2017	2.039.530.620.000	Tăng 2.498.521.310.000	4.538.051.930.000	Phát hành thêm 142.011.719 cổ phần phổ thông và 107.840.412 cổ phần ưu đãi để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông của Công ty Cổ phần Vinpearlland, tỷ lệ hoán đổi 1:1
14	10-11-2017	4.538.051.930.000	Tăng 2.442.469.380.000	6.980.521.310.000	Phát hành thêm 244.246.938 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl, tỷ lệ hoàn đổi 1:1
15	08-03-2018	6.980.521.310.000	Giảm 300.000.000.000	6.680.521.310.000	Tách một phần tài sản, quyền và nghĩa vụ của Công ty để thành lập hai công ty gồm Công ty Cổ phần Vinpearl Làng Vân và Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn.
16	05-06-2018	6.680.521.310.000	Tăng 5.000.000.000	6.685.521.310.000	Phát hành thêm 500.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các thành viên góp vốn khác trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre, tỷ lệ hoán đổi 1:1
17	14-09-2018	6.685.521.310.000	Tăng 814.478.690.000	7.500.000.000.000	Chào bán thêm 81.447.869 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền
18	14-01-2019	7.500.000.000.000	Tăng 90.000.000.000	7.590.000.000.000	Phát hành thêm 9.000.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các thành viên góp vốn trong Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ tổng hợp Vincom, tỷ lệ hoán đổi 1:1
19	02-08-2019	7.590.000.000.000	Giảm 1.078.404.120.000	6.511.595.880.000	Mua lại 107.840.412 cổ phần ưu đãi (mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu) từ Công ty TNHH Đầu tư Continental Pacific với giá mua lại là 3.093.749.375.711 VND
20	03-03-2020	6.511.595.880.000	Giảm 622.367.660.000	5.889.228.220.000	Tách một phần tài sản/nợ phải trả của Công ty để thành lập Công ty Cổ phần Vinpearl Invest với vốn chủ sở hữu là 622.367.660.000 VND tương ứng với giá trị tài sản và công nợ được chuyển giao bao gồm các khoản đầu tư vào các Công ty con, khoản nợ phải thu và khoản vay ngắn hạn.
21	21-10-2020	5.889.228.220.000	Tăng 7.500.000.000.000	13.389.228.220.000	Chào bán thêm 750.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền và chuyển khoản vay thành vốn góp
22	20-04-2021	13.389.228.220.000	Tăng 1.000.000.000.000	14.389.228.220.000	Phát hành thêm 100.000.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông của Công ty Cổ phần Vinwonders, tỷ lệ hoán đổi 1:1
23	11-05-2021	14.389.228.220.000	Tăng 5.280.363.100.000	19.669.591.320.000	Chào bán thêm 528.036.310 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền
24	17-05-2021	19.669.591.320.000	Tăng 811.940.010.000	20.481.531.330.000	Phát hành thêm 100.000.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Kinh doanh Ngọc Việt, tỷ lệ hoán đổi 1:1
25	07-07-2021	20.481.531.330.000	Tăng 279.790.330.000	20.761.321.660.000	Phát hành thêm 27.979.033 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Đầu tư P&S, tỷ lệ hoán đổi 1:1
26	19-07-2021	20.761.321.660.000	Tăng 2.600.000.000.000	23.361.321.660.000	Chào bán thêm 260.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu (tiếp theo)

Đợt thay đổi vốn	Thời điểm	VĐL trước khi thay đổi (đồng)	Số vốn thay đổi (đồng)	VĐL sau khi thay đổi (đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn
27	27-01-2022	23.361.321.660.000	Tăng 3.164.000.000.000	26.525.321.660.000	Chào bán thêm 316.400.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền.
28	10-05-2023	26.525.321.660.000	Tăng 100.000.000.000	26.625.321.660.000	Phát hành thêm 10.000.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú, tỷ lệ hoán đổi 1:1
29	21-07-2023	26.625.321.660.000	Giảm 1.263.803.000.000	25.361.518.660.000	Tách một phần tài sản/nợ phải trả của Công ty để thành lập Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội với vốn chủ sở hữu là 1.263.803.000.000VND tương ứng với giá trị tài sản và công nợ được chuyển giao liên quan đến Khách sạn, Trung tâm tổ chức hội nghị thuộc Dự án Tổ hợp khách sạn, vui chơi giải trí và biệt thự nghỉ dưỡng Vinpearl Cửa Hội tại phường Nghi Hải, thị xã Cửa Lò (nay đã sáp nhập vào thành phố Vinh), tỉnh Nghệ An và Dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội tại phường Nghi Hòa và Nghi Hải, thị xã Cửa Lò (nay đã sáp nhập vào thành phố Vinh), tỉnh Nghệ An (*)
30	31-07-2023	25.361.518.660.000	Tăng 100.000.000.000	25.461.518.660.000	Phát hành thêm 10.000.000 cổ phần phổ thông để sáp nhập thông qua việc hoán đổi phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân, tỷ lệ hoán đổi 1:1
31	27-11-2023	25.461.518.660.000	Giảm 20.420.137.040.000	5.041.381.620.000	Tách một phần tài sản/nợ phải trả của Công ty để thành lập Công ty Cổ phần Thương Mại và Kinh doanh Ngọc Việt với vốn chủ sở hữu là 20.420.137.040.000 VND và Thặng dư vốn cổ phần là 4.374.734.762.426 VND tương ứng với giá trị tài sản và công nợ được chuyển giao bao gồm các khoản đầu tư tài chính, các khoản cho vay và các khoản đi vay (*)
32	22-12-2023	5.041.381.620.000	Tăng 10.000.000.000.000	15.041.381.620.000	Chào bán thêm 1.000.000.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền
33	29-02-2024	15.041.381.620.000	Tăng 2.190.740.420.000	17.232.122.040.000	Chào bán thêm 219.074.042 cổ phần phổ thông theo hình thức chào bán cổ phần riêng lẻ cho nhà đầu tư đã xác định và chào bán riêng lẻ theo chương trình lựa chọn cho Người lao động; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền
34	10-02-2025	17.232.122.040.000	Tăng 700.881.730.000	17.933.003.770.000	Chào bán thêm 70.088.173 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu; Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền

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: 2026.03.31 14:03:51+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 11.0.1

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

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

Fax. (+84-258) 359 0613 · **Web.** www.vinpearl.com · **Tel.** (+84-258) 359 0611