

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**)  
Công ty thành viên của *JPA International*  
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, Phường Chợ Lớn, Tp.HCM  
Tel : +84 (28) 3859 4168 Fax : +84 (28) 3859 2285  
Email : [contact@vietvalues.com](mailto:contact@vietvalues.com) Website : [www.vietvalues.com](http://www.vietvalues.com)



# **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH - RIÊNG**

**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

## MỤC LỤC

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
1. Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 04
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
3. Bảng cân đối kế toán (riêng) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	07 - 08
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	09
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Thuyết minh báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11- 37
7. Phụ lục số 01 - Chi tiết tăng giảm tài sản cố định hữu hình	38

---



## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty.

### 1. Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc là Công ty cổ phần, được thành lập từ năm 2014 theo Luật doanh nghiệp và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701971178, đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 09 năm 2014. Tháng 12/2016, Công ty TNHH MTV Vinpearl Phú Quốc – một công ty được thành lập theo GCN ĐKKD số 1701924604 cấp lần đầu ngày 04/12/2013 được sáp nhập vào Công ty. Giấy chứng nhận kinh doanh thay đổi lần thứ 09 ngày 25 tháng 12 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp (nay là Sở Tài Chính tỉnh An Giang).

Vốn điều lệ tại ngày 31/12/2025: 7.500.000.000.000 đồng (Bảy nghìn năm trăm tỷ đồng).

### 2. Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam  
Điện thoại : 0773608733  
Mã số thuế : 1701971178

#### Thông tin về công ty con

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Số vốn cam kết góp		Số vốn thực góp và Tỷ lệ		Tỷ lệ quyền biểu quyết		Tỷ lệ lợi ích	
			Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm
1.	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Cảng hành khách Quốc tế Phú Quốc(*)	Tổ 7, Ấp Gành Dầu, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam	383.891.000.000 đồng	383.891.000.000 đồng	0 đồng và 0%	0 đồng và 0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

(\*) Công ty cam kết góp vốn và đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Cảng hành khách Quốc tế Phú Quốc nhưng chưa góp vốn.

### 3. Ngành nghề hoạt động

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

*Chị tiết: Khách sạn, biệt thự, khu du lịch sinh thái; khu nghỉ dưỡng.*

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.
- Tổ chức các dịch vụ vui chơi, giải trí có thưởng gồm các hoạt động kinh doanh casino.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Báo cáo của Ban Giám đốc (tiếp theo)

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

**4. Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng**

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**4a. Hội đồng Quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Lương Phan Sơn	Chủ tịch		
Ông Trần Quốc Nguyên	Thành viên		
Ông Nguyễn Mạnh Linh	Thành viên		25/06/2025
Bà Lương Thị Phương Nga	Thành viên		

**4b. Ban Giám đốc và Kế toán trưởng**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trần Quốc Nguyên	Giám đốc		
Ông Phạm Quốc Nhật	Phó Giám đốc		
Ông Lưu Chí Hiếu	Phó Giám đốc		
Bà Trương Thị Thảo	Phó Giám đốc		
Ông Nguyễn Mạnh Linh	Kế toán trưởng		

**5. Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trần Quốc Nguyên – Giám đốc.

**6. Đánh giá tình hình kinh doanh**

Kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) và tình hình tài chính (riêng) của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính (riêng) từ trang 07 đến trang 38.

**7. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính**

Ngày 31 tháng 01 năm 2026, Công ty đăng ký thay đổi lần thứ 11 Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 17019711178 do Sở Tài Chính tỉnh An Giang cấp, tăng vốn điều lệ từ 7.500.000.000.000 đồng lên thành 10.000.000.000.000 đồng. Việc tăng vốn điều lệ này được thực hiện từ việc Công ty TNHH Bất động sản Newvison sáp nhập vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc theo Hợp đồng sáp nhập 2 bên ký ngày 25/01/2026, theo đó, Công ty TNHH Bất động sản Newvison chuyển toàn bộ tài sản, quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp sang Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc, đồng thời chấm dứt sự tồn tại của Công ty TNHH Bất động sản Newvison (theo quy định tại khoản 1, điều 201, Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội ban hành ngày 17/06/2020). Cụ thể phương án sáp nhập theo Hợp đồng sáp nhập như sau: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc phát hành thêm 250.000.000 cổ phần phổ thông (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần) để hoán đổi lấy 2.500.000.000.000 đồng phần vốn góp của Công ty TNHH Bất động sản Newvison, tương ứng 100% vốn điều lệ của Công ty TNHH Bất động sản Newvison theo tỷ lệ 1:1.

Ngoài sự kiện nêu trên, theo ý kiến của Ban Giám đốc, Báo cáo tài chính (riêng) của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (riêng).

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Báo cáo của Ban Giám đốc (tiếp theo)

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

### **8. Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

### **9. Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính (riêng) phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính (riêng), kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) và lưu chuyển tiền tệ (riêng) của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Trong việc lập các Báo cáo tài chính (riêng) này, Ban Giám đốc đã:

- Chọn lựa các Chính sách Kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực Kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính (riêng);
- Lập Báo cáo tài chính (riêng) trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (riêng).

Ban Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (riêng).

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính (riêng).

### **10. Phê duyệt các Báo cáo tài chính (riêng)**

Ban Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính (riêng) đính kèm. Báo cáo tài chính (riêng) đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính (riêng) của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) và các luồng lưu chuyển tiền tệ (riêng) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (riêng).

**TM. Ban Giám đốc**



**TRẦN QUỐC NGUYỄN**  
**Giám đốc**

An Giang, ngày 23 tháng 3 năm 2026.



Số: 230312/26/BCKT/AUD-VVALUES

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính (riêng) kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 23 tháng 3 năm 2026, từ trang 07 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán (riêng) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (riêng), Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (riêng) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản Thuyết minh báo cáo tài chính (riêng).

### *Trách nhiệm của Ban Giám đốc*

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính (riêng) 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 (riêng) chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính (riêng) không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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

### *Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính (riêng) đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính (riêng) của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) và các luồng lưu chuyển tiền tệ (riêng) trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được lập phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (riêng).

**Vấn đề khác**

Chúng tôi lưu ý người đọc Báo cáo kiểm toán độc lập rằng, phạm vi của Báo cáo tài chính (riêng) này chỉ phản ánh tình hình tài chính riêng và các khoản đầu tư theo phương pháp giá gốc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả kinh doanh riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Việc hợp nhất báo cáo tài chính (riêng) của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc với công ty con không thuộc phạm vi báo cáo này.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 3 năm 2026.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)



**Hoàng Thái Tân – Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy CNĐKHN số: 2817-2025-071-1  
Chữ ký được ủy quyền

**Nguyễn Đan Anh – Kiểm toán viên**  
Giấy CNĐKHN số: 6265-2023-071-1

**Nơi nhận:**

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (RIÊNG)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>28,094,243</b>	<b>27,618,925</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.1	<b>615,523</b>	<b>476,234</b>
111	1. Tiền		615,523	476,234
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>26,302</b>	<b>25,469</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2	26,302	25,469
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>25,492,837</b>	<b>25,274,661</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	7,155,398	6,038,802
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	187,888	213,473
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.5	4,885,050	5,334,766
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	V.6a	14,954,073	14,913,256
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.7	(1,689,573)	(1,225,636)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	V.8	<b>828,922</b>	<b>842,232</b>
141	1. Hàng tồn kho		828,922	842,232
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1,130,659</b>	<b>1,000,329</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.9a	1,119,668	956,570
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.15	10,991	43,758
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>14,662,803</b>	<b>16,197,847</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>43,508</b>	<b>48,442</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	V.6b	43,508	48,442
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>12,776,485</b>	<b>14,205,954</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.10	12,757,770	14,180,187
222	- Nguyên giá		21,655,884	21,917,711
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8,898,114)	(7,737,524)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.11	18,716	25,767
228	- Nguyên giá		169,543	169,543
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(150,827)	(143,775)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	V.12	<b>53,671</b>	<b>68,069</b>
231	- Nguyên giá		110,702	121,469
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(57,031)	(53,399)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>947,295</b>	<b>1,004,240</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.13	947,295	1,004,240
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>841,844</b>	<b>871,142</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.9b	841,844	871,142
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>42,757,046</b>	<b>43,816,772</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (RIÊNG) (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>41,113,964</b>	<b>41,255,904</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>21,016,941</b>	<b>24,229,798</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	143,865	594,463
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	4,759,110	4,864,751
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	894,763	949,894
314	4. Phải trả người lao động		3,026	3,329
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.17	1,285,072	1,366,444
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.18a	239,621	404,143
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.19a	13,556,563	13,534,717
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.20a	112,776	2,498,596
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		22,146	13,461
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>20,097,023</b>	<b>17,026,106</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.18b	142,118	315,216
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.19b	12,277,668	11,397,247
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.20b	7,677,237	5,313,642
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1,643,082</b>	<b>2,560,868</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	V.21	<b>1,643,082</b>	<b>2,560,868</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		7,500,000	7,500,000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(5,856,918)	(4,939,132)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(4,939,132)	(4,213,872)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(917,786)	(725,260)
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>42,757,046</b>	<b>43,816,772</b>

Người lập biểu/Kế toán trưởng

NGUYỄN MẠNH LINH

An Giang, ngày 23 tháng 3 năm 2026



Giám đốc

TRẦN QUỐC NGUYỄN

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (RIÊNG)

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

ĐVT: Triệu VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	7,994,683	7,181,184
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	172,258	314,002
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		7,822,426	6,867,182
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.3	6,189,183	6,172,378
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1,633,243	694,805
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.4	263,122	279,848
22	7. Chi phí tài chính	VI.5	863,389	873,319
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		893,934	862,996
25	8. Chi phí bán hàng	VI.6	291,506	444,490
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.7	1,094,615	625,031
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(353,145)	(968,187)
31	11. Thu nhập khác	VI.8	1,276,183	520,443
32	12. Chi phí khác	VI.9	1,838,165	203,059
40	13. Lợi nhuận khác		(561,983)	317,384
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(915,128)	(650,803)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.16	2,658	74,456
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(917,786)	(725,260)
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.10		
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.10		

Người lập biểu/Kế toán trưởng

NGUYỄN MẠNH LINH

An Giang, ngày 23 tháng 3 năm 2026



Giám đốc

TRẦN QUỐC NGUYỄN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (RIÊNG)**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

DVT: Triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(915,128)	(650,803)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		2,459,539	3,765,941
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	VI.11	1,380,626	1,403,106
03	- Các khoản dự phòng		455,252	1,720,045
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	VI.4; VI.5	(2,487)	(5,323)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	VII.1	(267,787)	(214,883)
06	- Chi phí lãi vay	VI.5	893,934	862,996
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1,544,411	3,115,138
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(644,411)	2,476,282
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		13,310	293,384
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		(291,736)	(1,887,438)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(133,800)	(133,505)
13	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(822,113)	(779,743)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.16	(62,931)	(454,981)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(397,272)	2,629,135
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(166,022)	(291,811)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		18,753	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	VII.2	(1,351,784)	(4,157,172)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	VII.3	1,800,667	1,821,006
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		254,684	271,633
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		556,298	(2,356,344)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	V.20	2,889,766	757,163
33	4. Tiền thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		-	-
34	5. Tiền trả nợ gốc vay	V.20	(2,911,991)	(1,027,638)
35	6. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	7. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(22,225)	(270,476)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)		136,802	2,315
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	V.1	476,234	468,596
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	VI.4; VI.5	2,487	5,323
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	615,523	476,234

Người lập biểu/Kế toán trưởng



NGUYỄN MẠNH LINH



An Giang, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Giám đốc

TRẦN QUỐC NGUYÊN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

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

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc.

#### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

##### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty Cổ phần.

##### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là khách sạn - dịch vụ, bất động sản, casino.

##### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

*Chi tiết: Khách sạn, biệt thự, khu du lịch sinh thái; khu nghỉ dưỡng;*

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.

- Tổ chức các dịch vụ vui chơi, giải trí có thưởng gồm các hoạt động kinh doanh casino.

##### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty nằm trong phạm vi 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty trên 12 tháng.

##### 5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính (riêng)

Năm nay lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng so với năm trước, tuy nhiên trong năm Công ty đã trích dự phòng nợ phải thu khó đòi và chi phí khác tăng cao. Do đó, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm nay chưa có lợi nhuận và lỗ nhiều hơn so với năm trước.

##### 6. Cấu trúc Công ty

###### Công ty con

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Số vốn cam kết góp		Số vốn thực góp và Tỷ lệ		Tỷ lệ quyền biểu quyết		Tỷ lệ lợi ích	
			Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm
1.	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Cảng hành khách Quốc tế Phú Quốc(*)	Tổ 7, Ấp Gành Dầu, xã Gành Dầu, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	383.891.000.000 đồng	383.891.000.000 đồng	0 đồng và 0%	0 đồng và 0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

(\*) Công ty cam kết góp vốn và đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Cảng hành khách Quốc tế Phú Quốc nhưng chưa góp vốn.

##### 7. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 Công ty có 5.021 nhân viên đang làm việc (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 4.928 nhân viên).

## **II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

### **1. Năm tài chính**

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

Báo cáo tài chính (riêng) này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025).

### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam.

## **III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Chuẩn mực và Chế độ Kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài Chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính (riêng).

### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán**

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính (riêng).

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính (riêng)**

Báo cáo tài chính (riêng) được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

### **2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

### **3. Các khoản đầu tư tài chính**

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

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

### **4. Các khoản phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

### **5. Hàng tồn kho**

#### ***Hàng tồn kho cho dịch vụ lưu trú khách sạn và các dịch vụ liên quan***

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và các chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Đối với hàng tồn kho cho dịch vụ lưu trú khách sạn và các dịch vụ liên quan, Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho.

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

Bất động sản để bán đang xây dựng và đã xây dựng xong được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được quyền sử dụng đất và các chi phí xây dựng liên quan bao gồm cơ sở hạ tầng, thiết bị và chi phí cho khu vực chung. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và các chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### **6. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 – 25 năm
Phương tiện vận tải	2 – 15 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 10 năm
Cảnh quan vườn thú và động vật trưng bày, bảo tồn	2 – 30 năm
Tài sản cố định khác	2 – 20 năm

### 7. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

#### ***Phần mềm máy vi tính, phần mềm hoạt động khách sạn và phần mềm hoạt động casino***

Giá mua của phần mềm máy vi tính, phần mềm hoạt động khách sạn và phần mềm hoạt động casino mới mà các phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Các phần mềm này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 3 đến 10 năm.

### 8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

<u>Loại tài sản</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 50

### 9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

### 10. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

#### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

#### *Chi phí đất trả trước*

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc bảo đảm cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất là 49 năm và 70 năm.

#### **Phí thương hiệu**

Phí thương hiệu được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng 50 năm.

#### **Chi phí sửa chữa lớn**

Chi phí sửa chữa lớn được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tối đa không quá 03 năm.

### 11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Doanh nghiệp, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**12. Trái phiếu phát hành**

***Trái phiếu thường***

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

**13. Vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của chủ sở hữu.

**14. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các thành viên góp vốn sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Hội đồng Thành viên phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các thành viên góp vốn được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

**15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

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

**15.a *Doanh thu từ cho thuê phòng khách sạn, dịch vụ giải trí trong công viên giải trí và vườn thú safari và các dịch vụ liên quan***

Doanh thu bao gồm doanh thu cho thuê phòng trong tổ hợp khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng và khu du lịch sinh thái, dịch vụ giải trí trong công viên giải trí và vườn thú safari, dịch vụ ăn uống và các dịch vụ khác được cung cấp trong tổ hợp.

***Doanh thu cho thuê phòng khách sạn***

Doanh thu cho thuê phòng khách sạn được ghi nhận dựa vào thời gian lưu trú của khách hàng.

***Doanh thu bán đồ ăn uống***

Doanh thu bán đồ ăn uống được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán trả lại. Doanh thu bán đồ ăn uống được ghi nhận theo số thuần sau khi đã trừ đi số chiết khấu giảm giá ghi trên hóa đơn bán hàng.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ giải trí trong công viên giải trí và vườn thú safari và các dịch vụ liên quan***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi việc cung cấp dịch vụ đã được hoàn thành. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

**15.b *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản***

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

Doanh thu không được phép ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

**15.c Doanh thu cho thuê**

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

**15.d Thu nhập từ hoạt động hợp tác đầu tư trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận trước thuế**

Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh được chia sẻ lợi nhuận cố định được ghi nhận là doanh thu trên báo cáo kết quả kinh doanh.

Thu nhập từ bù lỗ hoạt động hợp tác kinh doanh (không bao gồm chi phí lãi vay) được ghi nhận là thu nhập khác trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**15.e Doanh thu hoạt động Casino**

Doanh thu từ hoạt động casino được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi xác định được việc thắng hoặc thua từ việc đặt cược của các khách hàng chơi các trò chơi trong casino, là số chênh lệch giữa số tiền đặt cược và số tiền thắng cược của khách hàng. Doanh thu từ các trò chơi là khoản tiền thuần giữa số tiền thắng và thua từ trò chơi. Giải độc đặc (Jackpot), ngoài các giải độc đặc lũy tiến, được ghi nhận tại thời điểm khách hàng thắng giải này.

Các khoản tiền được gửi bởi khách hàng từ trước, phình và vé chơi ở các máy đánh bạc mà khách hàng đang nắm giữ được ghi nhận là một khoản nợ cho đến khi khách hàng đổi thưởng hoặc sử dụng trong các trò chơi.

Dự phòng về giải độc đặc lũy tiến được ghi nhận theo hai thành phần: 1) Khi người chơi đặt cược đối với những phần đặt cược của người chơi đóng góp tạo nên giải thưởng jackpot lũy tiến và 2) khi có người thắng giải jackpot lũy tiến đối với phần giải thưởng jackpot được đóng góp bởi công ty. Giải độc đặc được trả theo tỷ lệ trả thưởng theo quy định hiện hành.

Các chương trình giảm giá bằng tiền hoặc các ưu đãi bằng tiền mặt khác cho khách chơi các trò chơi trong casino được ghi nhận như một khoản giảm trừ doanh thu.

**Chương trình khách hàng thân thiết**

Công ty vận hành các chương trình khách hàng thân thiết cho phép khách hàng tích lũy điểm thưởng dựa trên số tiền khách hàng chi tiêu vào các trò chơi và các dịch vụ khác ở casino. Công ty ghi nhận các khoản điểm thưởng là doanh thu chưa thực hiện. Công ty ghi nhận doanh thu từ các khoản điểm thưởng này trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ghi điểm thưởng được đổi hoặc hết hạn.

**15.f Thu nhập từ dịch vụ tư vấn bất động sản**

Doanh thu từ dịch vụ tư vấn bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi việc cung cấp dịch vụ đã được hoàn thành. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

**15.g Tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

**15.h Cổ tức và lợi nhuận được chia**

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

**16. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán.

**17. Thuê hoạt động**

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê, trong suốt thời gian thuê.

**18. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm các khoản chi phí hoặc lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. 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. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**19. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của công ty.

**20. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được qui đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng và các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là đồng USD được phân loại là tài sản: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, tỷ giá 25.900 VNĐ/USD.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, tỷ giá 26.377 VNĐ/USD
- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng và các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là đồng HKD được phân loại là tài sản: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, tỷ giá 3.244 VNĐ/HKD.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là đồng HKD được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, tỷ giá 3.449 VNĐ/HKD.

**21. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.

**Thuế thu nhập hiện hành**

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

**Thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó 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 được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
  - Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
- + Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- + Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**22. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (RIÊNG) (ĐVT: TRIỆU VNĐ)****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt (*)	137.259	73.187
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	475.343	400.839
Tiền đang chuyển	2.921	2.208
<b>Cộng</b>	<b><u>615.523</u></b>	<b><u>476.234</u></b>

(\*) Trong đó có 1.495.176,87 USD (#38.537 triệu VNĐ). Theo Giấy phép thu, chi ngoại tệ và các hoạt động ngoại hối khác (đối với hoạt động kinh doanh casino) số 24/GP-NHNN ngày 15/01/2019 của Ngân hàng Nhà nước, Công ty được duy trì lượng ngoại tệ tiền mặt tồn quỹ hàng ngày tối đa 7.000.000,00 USD (bảy triệu đô la).

**2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>3.527.247</b>	<b>2.668.856</b>
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP Vinpearl	3.527.247	2.668.856
<b>Phải thu các đối tượng khác</b>	<b>3.628.151</b>	<b>3.369.946</b>
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.095.538	1.143.549
Phải thu từ hoạt động kinh doanh casino	2.455.471	2.158.113
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn và các dịch vụ liên quan	67.345	61.965
Phải thu khác	9.797	6.319
<b>Cộng</b>	<b><u>7.155.398</u></b>	<b><u>6.038.802</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	-	135
Công ty CP Vinpearl	-	135
<i>Trả trước cho các đối tượng khác</i>	187.888	213.338
Công ty CP Vinhomes	26.000	26.000
Đối tượng khác	161.888	187.338
<b>Cộng</b>	<b>187.888</b>	<b>213.473</b>

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải thu các đối tượng khác</i>	4.885.050	5.334.766
Phải thu từ cho vay cá nhân	3.265.050	3.701.850
Phải thu từ cho vay tổ chức	1.620.000	1.632.916
<b>Cộng (*)</b>	<b>4.885.050</b>	<b>5.334.766</b>

(\*) Phải thu cho vay ngắn hạn phản ánh các khoản cho vay đối tác được hưởng lãi suất 5%/năm và kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng, được đảm bảo bằng tài sản của đối tác và bên thứ 3.

**6. Phải thu ngắn hạn và dài hạn khác****6.a Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu từ tạm ứng cho dự án Bãi Vòng <sup>(1)</sup>	13.037.000	13.037.000
Phải thu từ lãi cho vay	544.630	302.941
Phải thu từ hợp tác kinh doanh <sup>(2)</sup>	1.150.050	1.363.262
Phải thu ngắn hạn khác	222.393	210.053
<b>Cộng</b>	<b>14.954.073</b>	<b>14.913.256</b>
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (thuyết minh số VIII.3b)</i>	11.650.150	11.863.362
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>	3.303.923	3.049.894

(1) Là các khoản phải thu tạm ứng giải phóng mặt bằng cho dự án Bãi Vòng, được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ 3 và một phần công việc đã được đầu mối thực hiện chờ hoàn thiện theo thủ tục pháp lý cho Công ty.

(2) Là khoản phải thu đối tác theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh nhằm hợp tác đầu tư, khai thác và kinh doanh các Dự án đầu tư tại Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

**6.b Phải thu dài hạn khác**

Chủ yếu là các khoản đặt cọc bảo lãnh thanh toán, thuê tài sản.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

**7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Số đầu năm</b>	<b>(1.225.636)</b>	<b>(1.158.119)</b>
Trích lập dự phòng bổ sung	(474.727)	(87.749)
Hoàn nhập dự phòng	10.790	20.232
<b>Số cuối năm</b>	<b>(1.689.573)</b>	<b>(1.225.636)</b>

**8. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	104.456	-	99.415	-
Công cụ, dụng cụ	9.308	-	6.493	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	713.192	-	735.764	-
Thành phẩm	315	-	108	-
Hàng hóa	1.651	-	452	-
<b>Cộng</b>	<b>828.922</b>	<b>-</b>	<b>842.232</b>	<b>-</b>

(\*) Là các khu nhà ở kết hợp với cửa hàng shop house đang xây dựng để bán.

**9. Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn****9.a Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phí bảo hiểm trả trước	4.440	8.163
Công cụ dụng cụ xuất dùng	15.555	2.745
Chi phí hoa hồng môi giới bất động sản	87.320	97.784
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua shop house	690.278	478.333
Chi phí chiết khấu hỗ trợ	132.158	132.275
Chi phí thuế TNDN tạm trích 1% từ bán bất động sản	40.492	41.458
Khác	149.425	195.812
<b>Cộng</b>	<b>1.119.668</b>	<b>956.570</b>

**9.b Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ xuất dùng	75.397	86.615
Phí thương hiệu	599.667	613.667
Chi phí sửa chữa lớn	92.536	95.336
Chi phí khác	74.244	75.524
<b>Cộng</b>	<b>841.844</b>	<b>871.142</b>

**10. Tài sản cố định hữu hình**

Chi tiết xem Phụ lục số 01.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

**11. Tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm vi tính	Phần mềm hoạt động casino	Phần mềm khách sạn	Cộng
<b>1. Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	40.656	126.190	2.697	169.543
- Tăng trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	40.656	126.190	2.697	169.543
<b>2. Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số đầu năm	36.895	104.381	2.499	143.775
- Khấu hao trong năm	1.942	4.962	148	7.052
- Khác	(1.845)	1.845	-	-
Số dư cuối năm	36.992	111.188	2.647	150.827
<b>3. Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	3.761	21.809	198	25.768
Tại ngày cuối năm (*)	3.664	15.002	50	18.716

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 110.299 triệu đồng.

(\*) Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định vô hình dùng để đảm bảo cho khoản vay là 0 đồng.

**12. Bất động sản đầu tư**

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Cộng
<b>1. Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	121.469	121.469
- Chuyển sang TSCĐ hữu hình	(5.257)	(5.257)
- Thanh lý	(5.509)	(5.509)
Số dư cuối năm	110.702	110.702
<b>2. Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số đầu năm	53.399	53.399
- Khấu hao trong năm	5.763	5.763
- Khác	(2.131)	(2.131)
Số dư cuối năm	57.031	57.031
<b>3. Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	68.070	68.070
Tại ngày cuối năm (**)	53.671	53.671

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 0 đồng.

(\*) Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là một số nhà phố thương mại ("shop house") cho thuê tại Khu du lịch Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang. Mục đích để bất động sản đầu tư là để bán.

(\*\*) Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư dùng để đảm bảo cho khoản vay là 0 đồng.

**13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cảng hành khách quốc tế (*)	386.386	386.386
Dự án Vinschool	248.350	224.731
Công trình khác	312.559	393.123
<b>Cộng</b>	<b>947.295</b>	<b>1.004.240</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

(\*) Theo Quyết định của Ủy ban Nhân dân tỉnh Kiên Giang (nay là tỉnh An Giang) về việc phê duyệt kết quả chỉ định nhà đầu tư thực hiện Dự án Công trình Cảng Hành khách Quốc tế Phú Quốc ngày 03 tháng 04 năm 2015, Công ty được chỉ định là nhà đầu tư dưới hình thức hợp đồng BOT của dự án này. Tổng vốn đầu tư của dự án đề nghị chỉ định cho nhà đầu tư là 493 tỷ đồng. Sau khi dự án hoàn thành đưa vào khai thác, nhà đầu tư thực hiện công tác quản lý, kinh doanh và chuyển giao công trình trong thời gian dự kiến là 30 năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn thành xong phần nghĩa vụ của mình và đang chờ các nhà thầu khác hoàn thành nghĩa vụ của họ liên quan đến dự án.

**14. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	11.381
Công ty CP Vinpearl	-	11.381
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	143.865	583.082
Các nhà cung cấp khác	143.865	583.082
<b>Cộng (*)</b>	<b>143.865</b>	<b>594.463</b>

(\*) Trong đó, phải trả người bán ngắn hạn quá hạn thanh toán tại ngày 31/12/2025 là 0 đồng.

**15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	-	-
<i>Trả trước của các đối tượng khác</i>	4.759.110	4.864.751
Trả trước từ hoạt động cung cấp dịch vụ khách sạn	398.372	222.256
Trả trước từ hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn bất động sản	376.591	385.989
Trả trước từ khách hàng mua bất động sản	3.984.119	4.256.007
Các đối tượng khác	28	499
<b>Cộng</b>	<b>4.759.110</b>	<b>4.864.751</b>

**16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	405.453	-	1.310.399	(1.359.052)	356.799	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	142.633	43.758	2.658	(62.931)	49.592	10.991
Thuế tiêu thụ đặc biệt	328.505	-	580.556	(511.988)	397.073	-
Thuế thu nhập cá nhân	58.658	-	308.141	(305.326)	61.473	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	14.645	-	108.448	(93.267)	29.826	-
<b>Cộng</b>	<b>949.894</b>	<b>43.758</b>	<b>2.310.202</b>	<b>(2.332.564)</b>	<b>894.763</b>	<b>10.991</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động sản xuất kinh doanh	Tổng cộng
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>33.399</b>	<b>(948.527)</b>	<b>(915.128)</b>
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:			
- Các khoản điều chỉnh tăng	7.532	763.813	771.345
- Các khoản điều chỉnh giảm	(317)	-	(317)
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>40.614</b>	<b>(184.714)</b>	<b>(144.100)</b>
Lỗ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm được chuyển	(27.323)	27.323	-
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>13.291</b>	<b>(157.391)</b>	<b>(144.100)</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</b>	<b>2.658</b>	<b>-</b>	<b>2.658</b>
Thuế TNDN truy thu các năm trước	-	-	-
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>2.658</b>	<b>-</b>	<b>2.658</b>

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

**17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thu nhập cam kết từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự	579.562	675.578
Chi phí lương và thưởng	109.624	108.309
Chi phí lãi vay	71.821	83.253
Lãi cọc đảm bảo hợp đồng	119.469	96.149
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	27.004	34.712
Chi phí phải trả cho giải Jackpot trong casino	30.300	30.265
Chi phí marketing	34.584	39.700
Chi phí khác	312.708	298.478
<b>Cộng (*)</b>	<b>1.285.072</b>	<b>1.366.444</b>

(\*) Trong đó, chi phí phải trả ngắn hạn quá hạn thanh toán tại ngày 31/12/2025 là 0 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

**18. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn****18.a Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện từ chương trình khách hàng truyền thống của hoạt động casino	24.296	31.321
Doanh thu chưa thực hiện từ voucher golf	6.769	13.926
Doanh thu chưa thực hiện khác	208.555	358.896
<b>Cộng</b>	<b>239.621</b>	<b>404.143</b>

**18.b Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu nhận trước từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự	44.626	214.481
Doanh thu chưa thực hiện từ voucher golf	96.781	100.097
Doanh thu chưa thực hiện khác	711	638
<b>Cộng</b>	<b>142.118</b>	<b>315.216</b>

**19. Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác****19.a Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các đối tượng khác</i>	<i>13.556.563</i>	<i>13.534.717</i>
Đặt cọc dự án Bãi Vòng (*)	12.000.000	12.000.000
Các khoản thanh toán của khách hàng mua shop house theo các thảo thuận vay và đặt cọc	423.665	337.317
Các khoản thanh toán của khách hàng mua biệt thự theo các thỏa thuận vay và đặt cọc	879.179	879.223
Phình giữ hộ khách hàng chơi trong casino	69.134	165.718
Tiền gửi của khách hàng chơi trong casino	77.698	54.415
Phình khách hàng giữ chưa đổi thưởng trong casino	37.807	15.227
Các khoản phải trả khác	69.080	82.817
<b>Cộng (**)</b>	<b>13.556.563</b>	<b>13.534.717</b>

(\*) Nhận đặt cọc theo thỏa thuận ngày 23/12/2022 với Công ty CP Vinhomes về việc hợp tác đầu tư quyền phát triển dự án Bãi Vòng thuộc Khu du lịch Bãi Vòng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

**19.b Phải trả dài hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>11.839.461</b>	<b>10.959.041</b>
Công ty CP Vinpearl <sup>(1)</sup>	10.274.031	10.238.369
Công ty TNHH Bất động sản Newvision <sup>(2)</sup>	1.565.430	720.672
<b>Phải trả các đối tượng khác</b>	<b>438.207</b>	<b>438.206</b>
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Nam An <sup>(3)</sup>	438.149	438.149
- Đặt cọc hợp tác kinh doanh	351.535	351.535
- Lãi phải trả từ khoản nhận đặt cọc hợp tác kinh doanh	86.614	86.614
Khác	58	57
<b>Cộng (**)</b>	<b>12.277.668</b>	<b>11.397.247</b>

<sup>(1)</sup> Nhận góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh về việc hợp tác đầu tư, khai thác và kinh doanh các Dự án đầu tư tại Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang bao gồm khu du lịch sinh thái Bãi Dài, vườn thú Safari Phú Quốc và hòn Đồi Mồi.

<sup>(2)</sup> Nhận góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh về việc hợp tác đầu tư, triển khai hoạt động kinh doanh tại Khu du lịch, dịch vụ và vui chơi giải trí phức hợp Bãi Dài.

<sup>(3)</sup> Nhận đặt cọc theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh để đảm bảo nghĩa vụ theo thỏa thuận hợp tác kinh doanh với Công ty. Các khoản nhận đặt cọc này được hưởng lãi 8%/năm trong 10 năm đầu.

(\*\*) Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác quá hạn thanh toán tại ngày 31/12/2025 là 0 đồng.

**20. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn và dài hạn****20.a Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn của các bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn của các đối tượng khác</b>	<b>112.776</b>	<b>112.776</b>	<b>2.498.596</b>	<b>2.498.596</b>
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng <sup>(*)</sup>	112.776	112.776	93.785	93.785
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	-	-	4.811	4.811
<b>Trái phiếu phát hành đến hạn trả</b>	-	-	<b>2.400.000</b>	<b>2.400.000</b>
<b>Cộng</b>	<b>112.776</b>	<b>112.776</b>	<b>2.498.596</b>	<b>2.498.596</b>

(\*) Là khoản vay theo Hợp đồng cho vay hạn mức thấu chi tài khoản số 30/2025/HDTC/CIB ngày 17/02/2025. Hạn mức thấu chi là 100.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích sử dụng bổ sung vốn lưu động, lãi suất cho vay là 10%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thuộc sở hữu của Công ty và của bên thứ ba (xem thuyết minh V.20b mục 2, nhưng không bao gồm 7.346.074 cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP – VIC thuộc sở hữu của bên thứ ba).

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

**Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:**

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn	98.596	526.171	(511.991)	112.776
Trái phiếu đến hạn trả	2.400.000	-	(2.400.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>2.498.596</b>	<b>526.171</b>	<b>(2.911.991)</b>	<b>112.776</b>

**20.b Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn của các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn của các đối tượng khác</i>	7.677.237	7.677.237	5.313.642	5.313.642
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng <sup>(1)</sup>	198.616	198.616	193.695	193.695
Trái phiếu thường <sup>(2)</sup>	7.478.621	7.478.621	5.119.947	5.119.947
<b>Cộng</b>	<b>7.677.237</b>	<b>7.677.237</b>	<b>5.313.642</b>	<b>5.313.642</b>

<sup>(1)</sup> Là khoản vay theo Hợp đồng cho vay số BCLC-606-01 ngày 14/07/2023. Hạn mức cho vay 271.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích đầu tư xây dựng 21 căn biệt thự. Lãi suất cho vay theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản của Công ty tại Khu du lịch Bãi Dài 1, thuộc Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang (xem thuyết minh V.10).

<sup>(2)</sup> Là các khoản phát hành trái phiếu sau:

- Phát hành 51.247.180 trái phiếu, kỳ hạn 60 tháng. Lãi suất áp dụng cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm; lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo cho đến hết kỳ tính lãi 13: bằng lãi suất tham chiếu tương ứng với mỗi kỳ tính lãi có liên quan cộng với biên độ là 1,7%/năm, nhưng trong mọi trường hợp không thấp hơn 10%/năm (Lãi suất tham chiếu là lãi suất cơ sở áp dụng đối với khoản vay VNĐ kỳ hạn từ 3 năm đến 5 năm của Khối khách hàng doanh nghiệp lớn và đầu tư tại VPBank được xác định tại ngày xác định lãi suất của kỳ điều chỉnh lãi suất tương ứng); lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi 14: Bằng 9,5%/năm; lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo: bằng lãi suất tham chiếu mới tương ứng với mỗi kỳ tính lãi có liên quan cộng với biên độ 5%/năm (Lãi suất tham chiếu mới được xác định bằng bình quân lãi suất tiết kiệm áp dụng đối với khách hàng cá nhân bằng đồng Việt Nam (trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ) kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố trên trang điện tử chính thức của 04 ngân hàng thương mại Việt Nam bao gồm: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) ngày xác định lãi suất của kỳ tính lãi đó).

- Phát hành 24.000 trái phiếu, kỳ hạn 05 năm. Lãi suất áp dụng cho 02 kỳ tính lãi đầu tiên là 9,7%/năm; lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo bằng tổng của 5%/năm và lãi suất tham chiếu tại ngày xác định lãi suất của kỳ tính lãi đó. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng bình quân lãi suất tiết kiệm áp dụng đối với khách hàng cá nhân bằng đồng Việt Nam (trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ) kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố trên trang điện tử chính thức của 04 ngân hàng thương mại Việt Nam bao gồm: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố vào 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) ngày xác định lãi suất của kỳ tính lãi đó.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

Tài sản đảm bảo cho các khoản phát hành trái phiếu trên bao gồm:

+ Toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã hình thành của Công ty thuộc Dự Án Bãi Dài – Phú Quốc, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 148147, Số vào sổ cấp GCN: CT 22640 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Kiên Giang (nay là tỉnh An Giang) cấp ngày 18/02/2022 và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 377299, DK 377300, DK 377601, DK 377602, DK 377604 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Kiên Giang (nay là tỉnh An Giang) cấp ngày 15/08/2023 (xem thuyết minh V.10).

+ Quyền tài sản từ 21 căn biệt thự có ký hiệu từ B-1 đến B21 thuộc Dự án Khu du lịch, dịch vụ, vui chơi giải trí phức hợp Bãi Dài thuộc Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang (xem thuyết minh V.10).

+ 7.346.074 cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP – VIC thuộc sở hữu của bên thứ ba (xem thuyết minh VIII.3d).

+ Toàn bộ phần vốn góp của các cổ đông tại Công ty (xem thuyết minh VIII.3c).

**Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn trong năm như sau:**

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay dài hạn	193.695	4.921	-	198.616
Trái phiếu thường	5.119.948	2.358.673	-	7.478.621
<b>Cộng</b>	<b>5.313.643</b>	<b>2.363.594</b>	<b>-</b>	<b>7.677.237</b>

**21. Vốn chủ sở hữu****21.a Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>			
Số dư đầu năm trước	7.500.000	(4.213.872)	3.286.128
Tăng trong năm trước	-	-	-
Giảm trong năm trước	-	(725.260)	(725.260)
- Lỗ từ hoạt động SXKD	-	(725.260)	(725.260)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>7.500.000</b>	<b>(4.939.132)</b>	<b>2.560.868</b>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>			
Số dư đầu năm nay	7.500.000	(4.939.132)	2.560.868
Tăng trong năm nay	-	-	-
Giảm trong năm nay	-	(917.786)	(917.786)
- Lỗ từ hoạt động SXKD	-	(917.786)	(917.786)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>7.500.000</b>	<b>(5.856.918)</b>	<b>1.643.082</b>

**21.b Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn cổ phần thường	Tỷ lệ (%)	Vốn cổ phần thường	Tỷ lệ (%)
Công ty TNHH Đầu tư và Tư vấn Quản lý Biển Đông	3.750.000	50,0%	-	-
Ông Võ Phước Thành	2.662.500	35,5%	750.000	10,0%
Công ty TNHH Dịch vụ Nghĩ Dưỡng Masterise World	750.000	10,0%	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn cổ phần thường	Tỷ lệ (%)	Vốn cổ phần thường	Tỷ lệ (%)
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Nam An	337.500	4,5%	337.500	4,5%
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Thương mại Địa Ốc Xanh	-	-	1.912.500	25,5%
Công ty TNHH Đầu tư XNK Tổng hợp Đức Mai	-	-	1.125.000	15,0%
Ông Lương Phan Sơn	-	-	2.625.000	35,0%
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	-	-	750.000	10,0%
<b>Cộng</b>	<b>7.500.000</b>	<b>100%</b>	<b>7.500.000</b>	<b>100%</b>

**Tình hình góp vốn điều lệ như sau:**

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Vốn điều lệ đã góp	Vốn điều lệ còn phải góp
	7.500.000	7.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>7.500.000</b>	<b>7.500.000</b>	<b>-</b>

**21.c Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	7.500.000	7.500.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	7.500.000	7.500.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng	750.000.000	750.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	750.000.000	750.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	750.000.000	750.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	750.000.000	750.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

**22. Tài sản ngoại bảng****Ngoại tệ các loại**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
USD	1.495.177	1.452.015
HKD	284.598	3.344.892

**Tài sản thuê ngoài**

Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trong vòng 01 năm	284	284
Trong vòng 02 đến 05 năm	1.137	1.137
Sau 05 năm	16.037	16.321
<b>Cộng</b>	<b><u>17.458</u></b>	<b><u>17.742</u></b>

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (RIÊNG) (ĐVT: TRIỆU VNĐ)****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan	5.992.777	4.428.878
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	138.584	728.370
Doanh thu kinh doanh hoạt động casino	1.012.344	1.130.025
Doanh thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh	780.355	834.006
Doanh thu từ nhà hàng và rạp hát	48.184	56.261
Doanh thu khác	22.439	3.644
<b>Cộng (*)</b>	<b><u>7.994.683</u></b>	<b><u>7.181.184</u></b>

**(\*) Doanh thu phát sinh với các bên liên quan như sau:**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty TNHH Bất động sản Newvision</b>		
Doanh thu tư vấn bất động sản	8.544	1.702
<b>Cộng</b>	<b><u>8.544</u></b>	<b><u>1.702</u></b>

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chiết khấu thương mại	172.258	314.002
<b>Cộng</b>	<b><u>172.258</u></b>	<b><u>314.002</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

**3. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn và các dịch vụ liên quan	4.663.054	4.430.817
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	27.978	158.076
Giá vốn kinh doanh hoạt động casino	430.428	524.683
Giá vốn liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh	746.246	793.997
Giá vốn liên quan đến nhà hàng và rạp hát	93.558	98.702
Giá vốn khác	227.919	166.103
<b>Cộng</b>	<b><u>6.189.183</u></b>	<b><u>6.172.378</u></b>

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	249.033	264.120
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	9.780	7.790
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	3.458	5.323
Doanh thu khác	851	2.615
<b>Cộng</b>	<b><u>263.122</u></b>	<b><u>279.848</u></b>

**5. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	872.002	862.996
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	5.374	3.896
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	971	332
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	21.933	-
Hoàn nhập phí tài sản đảm bảo trái phiếu	(36.846)	-
Các chi phí khác	(45)	6.095
<b>Cộng</b>	<b><u>863.389</u></b>	<b><u>873.319</u></b>

**6. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	43.684	50.546
Chi phí khấu hao	224	2.588
Chi phí dịch vụ mua ngoài và bằng tiền khác	247.598	391.356
<b>Cộng</b>	<b><u>291.506</u></b>	<b><u>444.490</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	254.711	221.220
Chi phí khấu hao	66.413	85.283
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	474.727	87.749
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(10.790)	(20.232)
Chi phí dịch vụ mua ngoài và bằng tiền khác	309.554	251.011
<b>Cộng</b>	<b><u>1.094.615</u></b>	<b><u>625.031</u></b>

**8. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập từ bù lỗ hợp đồng hợp tác kinh doanh Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Nam An	1.079.204	-
Thu nhập từ bù lỗ hợp tác kinh doanh Công ty TNHH Bất động sản Newvision	143.956	91.277
Thu nhập từ bù lỗ hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP Vinpearl	-	348.374
Các khoản khác	53.023	80.792
<b>Cộng</b>	<b><u>1.276.183</u></b>	<b><u>520.443</u></b>

**9. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí từ bù lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP Vinpearl	1.736.744	-
Các khoản khác	101.421	203.059
<b>Cộng</b>	<b><u>1.838.165</u></b>	<b><u>203.059</u></b>

**10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

Chỉ tiêu này không trình bày trên Báo cáo tài chính (riêng) của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc vì đây là Công ty mẹ, và được trình bày trên Báo cáo tài chính (hợp nhất) của Tập đoàn theo quy định tại khoản 3.19, điều 113 của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

**11. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên vật liệu	705.181	598.716
Chi phí nhân công	1.434.640	1.261.265
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.380.626	1.403.106
Chi phí phát triển bất động sản để bán	1.833.141	158.076
Chi phí dịch vụ mua ngoài và bằng tiền khác	1.757.779	3.598.323
<b>Cộng</b>	<b><u>7.111.367</u></b>	<b><u>7.019.486</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (RIÊNG) (ĐVT: TRIỆU VNĐ)**

**1. Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư**

	Năm nay	Năm trước
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(267.787)	(214.883)
<b>Cộng</b>	<b>(267.787)</b>	<b>(214.883)</b>

**2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác**

	Năm nay	Năm trước
Tiền chi cho vay	(1.351.784)	(4.157.172)
<b>Cộng</b>	<b>(1.351.784)</b>	<b>(4.157.172)</b>

**3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác**

	Năm nay	Năm trước
Tiền thu hồi cho vay	1.800.667	1.821.006
<b>Cộng</b>	<b>1.800.667</b>	<b>1.821.006</b>

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Tài sản tiềm tàng**

Tại ngày lập báo cáo này, Công ty không phát sinh các khoản tài sản tiềm tàng.

**2. Nợ tiềm tàng**

Tại ngày lập báo cáo này, Công ty không phát sinh các khoản nợ tiềm tàng.

**3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

**3.a. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

<b>Thành viên quản lý chủ chốt</b>	<b>Chức vụ</b>
Ông Lương Phan Sơn	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Quốc Nguyên	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc
Ông Nguyễn Mạnh Linh	Thành viên HĐQT (đến ngày 25/06/2025) kiêm Kế toán trưởng
Bà Lương Thị Phương Nga	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Quốc Nhật	Phó Giám đốc và cũng là người đại diện pháp luật của công ty con
Ông Lưu Chí Hiếu	Phó Giám đốc
Bà Trương Thị Thảo	Phó Giám đốc

**Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

	Năm nay	Năm trước
Tổng thu nhập	7.437	7.066
<b>Cộng (*)</b>	<b>7.437</b>	<b>7.066</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

(\*) Bao gồm tổng thu nhập của các thành viên Ban Giám đốc và Kế toán trưởng.

Trong năm, các thành viên Hội đồng Quản trị không có thu nhập tại Công ty.

**Giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Trong năm, Công ty không có giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

**3.b Các bên liên quan khác**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Võ Phước Thành	Cổ đông lớn (từ ngày 14/11/2025)
Công ty TNHH Đầu tư và Tư vấn Quản lý Biển Đông	Cổ đông lớn (từ ngày 14/11/2025)
Công ty TNHH Dịch vụ Nghĩ Dưỡng Masterise World	Cổ đông lớn (từ ngày 15/11/2025)
Ông Lương Phan Sơn	Cổ đông lớn (đến ngày 15/11/2025)
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Thương mại Địa Ốc Xanh	Cổ đông lớn (đến ngày 15/11/2025)
Công ty TNHH Đầu tư XNK Tổng hợp Đức Mai	Cổ đông lớn (đến ngày 15/11/2025)
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	Cổ đông lớn (đến ngày 15/11/2025)
Công ty CP Vinpearl	Hợp tác kinh doanh theo hợp đồng BCC
Công ty TNHH Bất động sản Newvision	Chung cổ đông góp vốn
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Cảng hành khách Quốc tế Phú Quốc	Công ty con (chiếm 100% vốn điều lệ)

**Các giao dịch thực hiện trong năm với các bên liên quan khác**

Bên liên quan	Nội dung giao dịch	Năm nay	Năm trước
Chi nhánh Nam Hội An - Công ty Cổ phần Vinpearl	Góp vốn vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.586	4.188
	Chi phí bù lỗ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	8.709	9.210
	Thu nhập từ bù lỗ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	143.956	91.277
Công ty TNHH Bất động sản New Vision	Doanh thu tư vấn bất động sản	8.544	1.702
	Góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.264.993	657.100
	Hoàn tiền theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	328.958	556.690

**Số dư cuối năm với các bên liên quan**

Số dư cuối năm với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh mục V.3, V.6a, V.19b.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

### 3.c Bảo đảm của các bên liên quan cho các khoản Công ty đi vay

Toàn bộ phần vốn góp của các cổ đông tại Công ty đã dùng để đảm bảo cho khoản phát hành trái phiếu của Công ty (xem thuyết minh V.20).

### 3.d Bảo đảm của cá nhân không phải là bên liên quan cho các khoản Công ty đi vay

Bên thứ ba đã dùng 7.346.074 cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP – VIC để đảm bảo cho khoản phát hành trái phiếu của Công ty (xem thuyết minh V.20b).

## 4. Báo cáo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chủ yếu là theo lĩnh vực kinh doanh.

### Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực dịch vụ: Khách sạn, hợp tác kinh doanh, nhà hàng, rạp hát, casino, bất động sản.

#### Năm nay

	Hoạt động khách sạn và các dịch vụ liên quan	Hoạt động casino	Hoạt động hợp tác kinh doanh	Hoạt động nhà hàng và rạp hát	Hoạt động khác	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.992.777	1.012.344	780.355	48.184	(11.235)	7.822.426
Giá vốn hàng bán	4.663.054	430.428	746.246	93.558	255.897	6.189.183
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>1.329.723</b>	<b>581.916</b>	<b>34.109</b>	<b>(45.374)</b>	<b>(267.132)</b>	<b>1.633.243</b>

#### Năm trước

	Hoạt động khách sạn và các dịch vụ liên quan	Hoạt động casino	Hoạt động hợp tác kinh doanh	Hoạt động nhà hàng và rạp hát	Hoạt động khác	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.428.878	1.130.025	834.006	56.261	418.012	6.867.182
Giá vốn hàng bán	4.430.817	524.683	793.997	98.702	324.179	6.172.378
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>(1.939)</b>	<b>605.342</b>	<b>40.009</b>	<b>(42.440)</b>	<b>93.833</b>	<b>694.805</b>

### Khu vực địa lý

Tất cả các dịch vụ của Công ty được thực hiện tại Việt Nam.

## 5. Tài sản đảm bảo

### Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Công ty đã dùng tài sản để thế chấp nhằm đảm bảo cho khoản vay của Công ty và trái phiếu phát hành (xem thuyết minh V.10, V.20).

### Nhận thế chấp tài sản của đơn vị khác

Công ty nhận thế chấp bằng tài sản đảm bảo của đối tác và bên thứ 3 để đảm bảo cho các khoản Công ty cho vay, tạm ứng (xem thuyết minh V.5 và V.6a).

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

**6. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục**

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính (riêng) không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

**7. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ**

Ngày 31 tháng 01 năm 2026, Công ty đăng ký thay đổi lần thứ 11 Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701971178 do Sở Tài Chính tỉnh An Giang cấp, tăng vốn điều lệ từ 7.500.000.000.000 đồng lên thành 10.000.000.000.000 đồng. Việc tăng vốn điều lệ này được thực hiện từ việc Công ty TNHH Bất động sản Newvison sáp nhập vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc theo Hợp đồng sáp nhập 2 bên ký ngày 25/01/2026, theo đó, Công ty TNHH Bất động sản Newvison chuyển toàn bộ tài sản, quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp sang Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc, đồng thời chấm dứt sự tồn tại của Công ty TNHH Bất động sản Newvison (theo quy định tại khoản 1, điều 201, Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội ban hành ngày 17/06/2020). Cụ thể phương án sáp nhập theo Hợp đồng sáp nhập như sau: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc phát hành thêm 250.000.000 cổ phần phổ thông (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần) để hoán đổi lấy 2.500.000.000.000 đồng phần vốn góp của Công ty TNHH Bất động sản Newvison, tương ứng 100% vốn điều lệ của Công ty TNHH Bất động sản Newvison theo tỷ lệ 1:1.

Ngoài sự kiện nêu trên, theo ý kiến của Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính (riêng) và hoạt động kinh doanh (riêng) của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

An Giang, ngày 23 tháng 3 năm 2026.

Người lập biểu/ Kế toán trưởng

Giám đốc

NGUYỄN MẠNH LINH



TRẦN QUỐC NGUYÊN

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH PHÚ QUỐC**

Địa chỉ: Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Phụ lục số 01: Chi tiết tăng giảm tài sản cố định hữu hình

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

ĐVT: Triệu VND

**PHỤ LỤC SỐ 01: CHI TIẾT TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cảnh quan vườn thú và động vật trung bày, bảo tồn	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>							
Số dư đầu năm	14,456,314	5,076,777	540,355	74,506	379,765	1,389,994	21,917,711
- Tăng trong năm	90,415	14,229	4,074	107	2,519	54,678	166,022
+ Mua mới	571	12,870	46	-	1,731	1,993	17,209
+ Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	85,036	-	-	-	-	37,253	122,289
+ Chuyển từ bất động sản đầu tư	4,592	666	-	-	-	-	5,257
+ Tăng khác	217	693	4,029	107	788	15,432	21,267
- Giảm trong năm	(348,740)	(59,581)	(13,384)	(35)	(4,515)	(1,594)	(427,849)
+ Thanh lý, nhượng bán	(332,834)	(59,580)	(9,935)	(35)	(4,515)	(1,594)	(408,494)
+ Khác	(15,906)	(1)	(3,449)	-	-	-	(19,356)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>14,197,989</b>	<b>5,031,425</b>	<b>531,045</b>	<b>74,578</b>	<b>377,769</b>	<b>1,443,078</b>	<b>21,655,884</b>
<b>II Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu năm	3,776,669	2,898,211	245,352	12,396	245,969	558,927	7,737,524
- Khấu hao trong năm	660,813	430,808	51,010	1,339	45,755	178,086	1,367,811
- Khác	(142,322)	(42,172)	(8,639)	(110)	(9,955)	(4,022)	(207,221)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4,295,160</b>	<b>3,286,847</b>	<b>287,722</b>	<b>13,625</b>	<b>281,769</b>	<b>732,991</b>	<b>8,898,114</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>							
Tại ngày đầu năm	10,679,645	2,178,566	295,003	62,110	133,796	831,068	14,180,187
Tại ngày cuối năm (*)	9,902,829	1,744,579	243,323	60,953	96,000	710,087	12,757,770

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 1.090.290 đồng

(\*) Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình dùng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty là 4.745.734 triệu đồng (xem thuyết minh 2026)

Người lập biểu/Kế toán trưởng

NGUYỄN MẠNH LINH



TRẦN QUỐC NGUYỄN



