Deloitte.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 50

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 kỳ 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

Ông Đặng Thanh Thủy	Tổng Giám đốc
Bà Võ Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Nga	Giám đốc
Bà Vũ Thị Kim Hường	Giám đốc tài chính

Ban Kiểm soát

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 6 tháng 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 giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

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 28 tháng 8 năm 2025

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

Số: 0293/VN1A-HN-BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2025, từ trang 05 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL" hay "Deloitte Toàn cầu"), và mạng lưới các hãng thành viên trên toàn cầu (gọi chung là Tổ chức Deloitte). DTTL và mỗi thành viên trực thuộc là một pháp nhân riêng biệt và độc lập về mặt pháp lý, không bị ràng buộc lẫn nhau đối với các bên thứ ba. DTTL và mỗi thành viên trực thuộc chỉ chịu trách nhiệm cho hành vi và thiếu sót của mình, chứ không phải chịu trách nhiệm lẫn nhau. DTTL không cung cấp dịch vụ cho các khách hàng. Vui lòng xem tại www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.
Deloitte Châu Á Thái Bình Dương là một hãng thành viên của Deloitte Toàn cầu. Các thành viên và các đơn vị trực thuộc của Deloitte Châu Á Thái Bình Dương cung cấp dịch vụ cho khách hàng tại hơn 100 thành phố trong khu vực, bao gồm Auckland, Bangkok, Bắc Kinh, Bengaluru, Hà Nội, Hồng Kông, Jakarta, Kuala Lumpur, Manila, Melbourne, Mumbai, New Delhi, Osaka, Seoul, Thượng Hải, Singapore, Sydney, Đài Bắc và Tokyo. Tại các nước thành viên, các hoạt động kinh doanh được thực hiện độc lập bởi các pháp nhân riêng biệt.

Deloitte Việt Nam
Tại Việt Nam, dịch vụ chuyên ngành được cung cấp bởi từng pháp nhân riêng biệt, và chi nhánh của pháp nhân đó, được gọi chung là Deloitte Việt Nam.
Tài liệu này chỉ chứa đựng những thông tin chung, do vậy, không một hãng DTTL, hay bất kỳ một hãng thành viên hay công ty con và các nhân viên của họ được xem là, trong phạm vi nội dung của tài liệu này, cung cấp dịch vụ hay đưa ra những ý kiến, tư vấn về chuyên môn cho người đọc. Trước khi đưa ra bất kỳ một quyết định hay hành động nào có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính hoặc hoạt động kinh doanh, người đọc nên tham khảo ý kiến chuyên gia tư vấn.
Không có tuyên bố, bảo đảm hoặc cam kết nào (rõ ràng hay ngụ ý) được đưa ra về tính chính xác hoặc tính đầy đủ của thông tin trong tài liệu này, và không một hãng thành viên nào thuộc Mạng lưới các công ty Deloitte chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại, tổn thất xảy ra trực tiếp hay gián tiếp do kết quả của việc người đọc sử dụng, công bố, phát tán ra bên ngoài hoặc dựa vào tài liệu này để hành động, không hành động hoặc ra bất kỳ quyết định nào.

© 2025 Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam

Deloitte.

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng 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 giữa niên độ.

M.S.D.N: 0100112500 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM - Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

Phan Ngọc Anh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 1101-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 28 tháng 8 năm 2025
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**25.687.467**	**25.495.418**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**4**	**675.043**	**1.778.290**
1.	Tiền	111		675.043	778.290
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	1.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**1.990.571**	**1.558.112**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	5	1.406.325	1.406.325
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	584.246	151.787
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**16.764.234**	**15.962.655**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	777.323	786.336
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	951.808	1.133.536
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	34	12.545.000	12.539.800
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	8	2.496.781	1.507.008
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(6.678)	(4.025)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**9**	**5.648.437**	**5.711.545**
1.	Hàng tồn kho	141		5.648.437	5.711.545
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**609.182**	**484.816**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	193.160	75.724
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		370.172	363.242
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	45.850	45.850

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**52.412.025**	**48.885.341**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**1.240.734**	**848.046**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	34	938.000	607.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	8	302.734	241.046
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**15.542.491**	**15.260.697**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	12	14.904.404	14.626.015
	- Nguyên giá	*222*		*24.337.770*	*23.508.242*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(9.433.366)*	*(8.882.227)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	13	291.668	305.496
	- Nguyên giá	*225*		*339.375*	*339.375*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(47.707)*	*(33.879)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	14	346.419	329.186
	- Nguyên giá	*228*		*661.118*	*627.104*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(314.699)*	*(297.918)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**15**	**534.095**	**548.983**
	- Nguyên giá	*231*		*752.571*	*752.571*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(218.476)*	*(203.588)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**3.820.530**	**4.252.524**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	3.820.530	4.252.524
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**5**	**30.663.348**	**27.376.663**
1.	Đầu tư vào công ty con	251		19.105.584	16.112.460
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.557.764	11.264.203
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**610.827**	**598.428**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	10	475.887	463.488
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		134.940	134.940
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**78.099.492**	**74.380.759**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**39.520.600**	**41.313.890**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**27.868.169**	**28.936.121**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	5.756.824	5.583.839
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	12.856.404	13.424.400
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	364.879	1.197.108
4.	Phải trả người lao động	314		3.408	223
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	1.229.460	1.711.891
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	421.745	449.797
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	21	4.113.697	3.261.026
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	3.117.468	3.306.501
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		2.978	-
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.306	1.336
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**11.652.431**	**12.377.769**
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	618.100	725.698
2.	Phải trả dài hạn khác	337	21	2.083.767	2.955.844
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	8.950.564	8.696.227

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**38.578.892**	**33.066.869**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**23**	**38.578.892**	**33.066.869**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		17.933.004	17.232.122
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*17.933.004*	*17.232.122*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		18.804.069	14.506.313
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		2.177	2.177
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.839.642	1.326.257
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*1.326.257*	*143.723*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước	*421b*		*513.385*	*1.182.534*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**78.099.492**	**74.380.759**

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**25**	**4.324.935**	**2.965.229**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		2.954	2.031
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**	**25**	**4.321.981**	**2.963.198**
4.	Giá vốn hàng bán	11	26	2.867.932	2.484.200
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**1.454.049**	**478.998**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	832.588	69.481
7.	Chi phí tài chính	22	29	947.367	971.882
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*585.184*	*451.963*
8.	Chi phí bán hàng	25	30	238.658	198.066
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	529.090	(605.999)
10.	**Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))**	**30**		**571.522**	**(15.470)**
11.	Thu nhập khác	31	31	35.849	1.674.449
12.	Chi phí khác	32	32	17.206	61.312
13.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**18.643**	**1.613.137**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**590.165**	**1.597.667**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	76.780	95.150
16.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)**	**60**		**513.385**	**1.502.517**

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***590.165***	***1.597.667***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	668.985	689.439
	Các khoản dự phòng	03	5.631	(1.222.607)
	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	262.699	442.412
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(853.012)	(1.702.538)
	Chi phí lãi vay	06	585.184	451.963
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***1.259.652***	***256.336***
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	160.064	857.499
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	63.108	(487.275)
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.555.364)	1.643.643
	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(129.835)	18.762
	Tiền lãi vay đã trả	14	(553.015)	(402.065)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(113.951)	(10.708)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(869.341)***	***1.876.192***
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	(1.021.396)	(1.660.730)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	48.286	2.394
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.150.471)	(4.006.100)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.381.812	2.506.270
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(3.286.685)	(15.650.484)
6.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	372.607
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	34.240	37.937
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(4.994.214)***	***(18.398.106)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: Triệu VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024
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	2.687.190	2.864.053
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.932.369)	(3.391.343)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***4.753.459***	***15.089.716***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**(1.110.096)**	**(1.432.198)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**1.778.290**	**1.878.394**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	6.849	8.772
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**675.043**	**454.968**

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 6.914 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 7.360 người).

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 6 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 Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
2	Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Đà Nẵng")	Số 07 Trường Sa, Phường Hoà Hải, Quận 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 Bình Minh, Huyện Thăng Bình, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam
4	Chi nhánh Quảng Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Ninh")	Đảo Rều, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, 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 Đông Hải 2, Quận Hải An, 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 Hóa, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam
7	Chi nhánh Cần Thơ - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Cần Thơ")	Số 209, đường 30/4, Phường Xuân Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam
8	Chi nhánh Nghệ An - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nghệ An")	Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam
9	Chi nhánh Hà Tĩnh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Tĩnh")	Thôn Hòa Bình, Xã Thịnh Lộc, Huyện 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 sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
11	Chi nhánh Kiên Giang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Kiên Giang")	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang, Việt Nam
12	Chi nhánh Quảng Bình - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Bình")	Đường Quách Xuân Kỳ, Phường Đồng Hải, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình, Việt Nam
13	Chi nhánh Huế - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Huế")	50A Hùng Vương, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên 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 22, Quận Bình Thạnh, 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 3, Thành phố Tây Ninh, Tây Ninh
16	Chi nhánh Lạng Sơn - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Lạng Sơn")	Tổ hợp TTTM, khách sạn và nhà phố Shophouse, phía Nam cầu Kỳ Lừa, Phường Chi Lăng, Thành phố Lạng Sơn, 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 Minh Khai, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam
18	Chi nhánh Hà Giang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Giang")	Tổ 12, Phường Trần Phú, Thành phố Hà Giang, Tỉnh Hà Giang, Việt Nam
19	Chi nhánh Bắc Ninh – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Bắc Ninh")	Km1+200, đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, 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, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

Tại ngày 30 tháng 6 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/ biểu quyết (%)		Hoạt động chính
				Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
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%	Dịch vụ du lịch, khách sạn
2	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Ngày 21 tháng 4 năm 2022	Tỉnh Khánh Hòa	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	Ngày 22 tháng 02 năm 2022	Thành phố Hồ Chí Minh	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%	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 (i)	Ngày 24 tháng 7 năm 2023	Tỉnh Nghệ An	99,99%	0,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

(i) Trở thành công ty con của Công ty từ ngày 14 tháng 02 năm 2025 (Chi tiết tại Thuyết minh số 5).

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 huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hợp đồng hợp tác đầu tư được ký bởi Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc với hình thức phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đã được soát xét.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu Việt Nam đồng. Việc trình bày này không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính riêng về tình hình tài chính, kết quả hoạt động cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập riêng cho Công ty và không bao gồm báo cáo tài chính của các công ty con và hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển 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 giữa niên độ trên cơ sở dự thu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng. Dự phòng của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm 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, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

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 - 20

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

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 kỳ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 không xác định thời hạn, Công ty không trích hao mòn.

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

Phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 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 chi phí hoa hồng thẻ golf; chi phí sửa chữa; chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng; chi phí hoa hồng, tiếp thị; chi phí thuê đất trả trước; tiền trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý; chi phí bảo hiểm và các chi phí trả trước khác.

Chi phí hoa hồng thẻ golf bao gồm các loại chi phí hoa hồng trả cho các nhà cung cấp dịch vụ môi giới bán thẻ golf. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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 thuê đất trả trước được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các chi phí trả trước khác bao gồm các công cụ dụng cụ xuất dùng, tiền trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý, chi phí bảo hiểm và chi phí khác. Các chi phí này được thanh toán trước và phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng theo các quy định 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 kỳ hoạt động.

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 giữa niên độ.

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; và
- 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. Theo đó, khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Doanh thu chưa thực hiện

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

Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu dịch vụ

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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 đồn hợp tác đầu tư được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

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

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

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là chiết khấu thương mại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa dịch vụ đã tiêu thụ trong kỳ 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 kỳ báo cáo nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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 kỳ 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 trong kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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 kỳ. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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 giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Tiền mặt	11.303	9.688
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	658.461	766.722
Tiền đang chuyển	5.279	1.880
Các khoản tương đương tiền	-	1.000.000
	675.043	**1.778.290**

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ Triệu VND			Số đầu kỳ 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**	**-**	**8.363.378**	**1.406.325**	**-**	**3.547.437**
Cổ phiếu	1.406.325	-	8.363.378	1.406.325	-	3.547.437
- Cổ phiếu Tập đoàn Vingroup-Công ty CP (i)	*1.406.325*	-	*8.363.378*	*1.406.325*	-	*3.547.437*

	Số cuối kỳ Triệu VND		Số đầu kỳ Triệu VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	***584.246***	***584.246***	***151.787***	***151.787***
- Tiền gửi có kỳ hạn (ii)	*584.246*	*584.246*	*151.787*	*151.787*

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã thế chấp một phần cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP với giá trị ghi sổ là 32.151 triệu VND để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng của Công ty và một số công ty trong cùng Tập đoàn.

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 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 kỳ kế toán với lãi suất từ 3,7%/năm đến 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: lãi suất từ 3,7%/năm đến 5,5%/năm). Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đến ngày đáo hạn xấp xỉ giá trị ghi sổ do tính chất ngắn hạn của các khoản đầu tư này.

b. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Triệu VND			Triệu VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con và các đơn vị khác	**30.663.348**	-		**27.376.663**	-	
b1. Đầu tư vào công ty con	***19.105.584***	-		***16.112.460***	-	
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	11.457.330	-	(*)	10.319.329	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	3.684.754	-	(*)	3.684.754	-	(*)
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (i)	1.855.123	-	(*)	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	1.610.653	-	(*)	1.610.653	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	497.724	-	(*)	497.724	-	(*)
b2. Đầu tư vào đơn vị khác	***11.557.764***	-		***11.264.203***	-	
Góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh với các công ty:	11.557.764	-		11.264.203	-	
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (ii)	*10.274.032*	-	*(*)*	*10.238.369*	-	*(*)*
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (iii)	*644.492*	-	*(*)*	*644.492*	-	*(*)*
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa (iii)	*639.240*	-	*(*)*	*381.342*	-	*(*)*

(i) Trên cơ sở Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 14 tháng 11 năm 2024 đã thông qua chủ trương về nhận chuyển nhượng 160.546.580 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội, ngày 14 tháng 02 năm 2025, Công ty đã hoàn tất nhận chuyển nhượng 99,99% vốn cổ phần, tương đương 1.263,8 tỷ VND của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Vingroup") (công ty mẹ) với giá chuyển nhượng là 1.855 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội trở thành Công ty con của Công ty kể từ ngày này.

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

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

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con và các khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ do không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

	Kỳ này		Kỳ trước	
	Giai đoạn	Kết quả kinh doanh	Giai đoạn	Kết quả kinh doanh
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Từ 01/01/2025 tới 30/6/2025	Có lãi	Từ 01/01/2024 tới 30/6/2024	Có lãi
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Từ 01/01/2025 tới 30/6/2025	Có lãi	Từ 01/3/2024 tới 30/6/2024	Có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Từ 01/01/2025 tới 30/6/2025	Có lãi	Từ 01/3/2024 tới 30/6/2024	Có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Từ 01/01/2025 tới 30/6/2025	Lỗ	Từ 01/3/2024 tới 30/6/2024	Lỗ
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Từ 15/02/2025 tới 30/6/2025	Lỗ	Từ 01/01/2024 tới 30/6/2024	Không là Công ty con

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	569.606	578.712
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	207.717	207.624
	777.323	**786.336**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khách hàng bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	300.025	306.625

7. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng Vincons	602.000	602.970
Ban Giải phóng mặt bằng Quận Liên Chiểu	150.000	-
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Tuyên Quang	-	112.104
Khác	199.808	418.462
	951.808	**1.133.536**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn người bán là bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	668.369	688.233

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Lãi dự thu	1.216.323	483.603
Phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với một đối tác doanh nghiệp	713.274	744.401
Các khoản chi hộ	452.601	233.537
Khác	114.583	45.467
	2.496.781	**1.507.008**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	1.665.583	747.002
b. Dài hạn		
Lãi dự thu	222.835	161.652
Phải thu Trung tâm Phát triển Quỹ đất Khánh Hòa	55.546	55.546
Đặt cọc ký quỹ dài hạn	3.979	3.475
Khác	20.374	20.373
	302.734	**241.046**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	224.615	162.943

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ Triệu VND		Số đầu kỳ Triệu VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	4.329.573	-	4.207.790	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	1.223.742	-	1.392.879	-
Nguyên liệu, vật liệu	87.497	-	102.955	-
Công cụ, dụng cụ	5.655	-	6.030	-
Hàng hóa	1.680	-	1.780	-
Thành phẩm	290	-	111	-
	5.648.437	**-**	**5.711.545**	**-**

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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí phát hành bảo lãnh khoản vay	72.807	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	23.018	29.885
Chi phí bảo hiểm	4.009	10.168
Chi phí hoa hồng, tiếp thị	-	12.548
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	93.326	23.123
	193.160	**75.724**
b. Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	163.723	127.450
Chi phí hoa hồng thẻ golf	135.151	138.750
Chi phí thuê trả trước	95.365	100.264
Chi phí sửa chữa	53.583	63.607
Trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý	19.248	19.248
Chi phí trả trước dài hạn khác	8.817	14.169
	475.887	**463.488**

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

	Số đầu kỳ Triệu VND	Số phải nộp trong kỳ Triệu VND	Số đã thực nộp trong kỳ Triệu VND	Số cuối kỳ Triệu VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	45.850	-	-	45.850
	45.850	**-**	**-**	**45.850**
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	750.082	206.799	(798.276)	158.605
Thuế thu nhập doanh nghiệp	118.194	76.780	(113.951)	81.023
Thuế thu nhập cá nhân	41.194	111.513	(132.894)	19.813
Thuế nhà thầu nước ngoài	30.682	58.960	(71.372)	18.270
Tiền thuê đất	1.722	7.990	(4.392)	5.320
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước khác	255.234	137.825	(311.211)	81.848
	1.197.108	**599.867**	**(1.432.096)**	**364.879**

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	Tài sản cố định khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ							
Số dư đầu kỳ	**16.005.008**	**5.654.577**	**771.287**	**95.098**	**382.236**	**600.036**	**23.508.242**
Tăng trong kỳ	502.517	79.920	6.602	2.282	8.888	1.282	601.491
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	320.447	-	1.255	1.135	-	966	323.803
Thanh lý, nhượng bán	(592)	(69.918)	(21.222)	(711)	(1.643)	(1.680)	(95.766)
Số dư cuối kỳ	**16.827.380**	**5.664.579**	**757.922**	**97.804**	**389.481**	**600.604**	**24.337.770**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư đầu kỳ	**4.125.581**	**3.509.895**	**447.536**	**88.269**	**319.975**	**390.971**	**8.882.227**
Khấu hao trong kỳ	329.437	225.655	29.265	2.008	15.835	21.288	623.488
Thanh lý, nhượng bán	(19)	(53.782)	(15.176)	(687)	(1.571)	(1.114)	(72.349)
Số dư cuối kỳ	**4.454.999**	**3.681.768**	**461.625**	**89.590**	**334.239**	**411.145**	**9.433.366**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày đầu kỳ	**11.879.427**	**2.144.682**	**323.751**	**6.829**	**62.261**	**209.065**	**14.626.015**
Tại ngày cuối kỳ	**12.372.381**	**1.982.811**	**296.297**	**8.214**	**55.242**	**189.459**	**14.904.404**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 2.082 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.717 tỷ VND).

Công ty đã thế chấp một số tài sản là các khách sạn, sân golf của Công ty để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty, các công ty trong cùng Tập đoàn và một bên liên quan khác. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 8.334 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.836 tỷ VND).

13. TĂNG, GIẢM 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 kỳ	**230.595**	**108.780**	**339.375**
Số dư cuối kỳ	**230.595**	**108.780**	**339.375**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**6.639**	**27.240**	**33.879**
Khấu hao trong kỳ	2.710	11.118	13.828
Số dư cuối kỳ	**9.349**	**38.358**	**47.707**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**223.956**	**81.540**	**305.496**
Tại ngày cuối kỳ	**221.246**	**70.422**	**291.668**

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 30 tháng 6 năm 2025, tài sản cố định thuê tài chính có giá trị còn lại là 292 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 305 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay hợp vốn của Công ty.

14. TĂNG, GIẢM 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 kỳ	**326.276**	**275.028**	**25.800**	**627.104**
Tăng trong kỳ	29.207	4.807	-	34.014
Số dư cuối kỳ	**355.483**	**279.835**	**25.800**	**661.118**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	**49.336**	**236.708**	**11.874**	**297.918**
Khấu hao trong kỳ	4.533	9.759	2.489	16.781
Số dư cuối kỳ	**53.869**	**246.467**	**14.363**	**314.699**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	**276.940**	**38.320**	**13.926**	**329.186**
Tại ngày cuối kỳ	**301.614**	**33.368**	**11.437**	**346.419**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 214 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 204 tỷ VND).

Công ty đã thế chấp một số tài sản là quyền sử dụng đất của Công ty để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty, các công ty trong cùng Tập đoàn và một bên liên quan khác. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 160 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 175 tỷ VND).

15. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**584.277**	**168.294**	**752.571**
Số dư cuối kỳ	**584.277**	**168.294**	**752.571**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**168.179**	**35.409**	**203.588**
Khấu hao trong kỳ	13.736	1.152	14.888
Số dư cuối kỳ	**181.915**	**36.561**	**218.476**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**416.098**	**132.885**	**548.983**
Tại ngày cuối kỳ	**402.362**	**131.733**	**534.095**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty bao gồm các cấu phần trung tâm thương mại, nhà phố thương mại cho thuê, hạ tầng mua sắm và bất động sản cho thuê khác.

Tại ngày 30 tháng 6 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 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 30 tháng 6 năm 2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	1.019.883	974.124
Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý	758.689	1.130.514
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	711.030	711.030
Dự án Vinpearl Làng Vân	500.587	492.380
Các dự án khác	830.341	944.476
	3.820.530	**4.252.524**

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Số đầu kỳ Triệu VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	4.312.348	3.883.726
Khác	1.444.476	1.700.113
	5.756.824	**5.583.839**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 34)	**4.505.719**	**4.113.560**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản	12.508.876	13.035.123
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ khác liên quan	311.425	353.174
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khác	36.103	36.103
	12.856.404	**13.424.400**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 34)	1.350	1.350

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

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Đối tác số 1 (i)	6.476.508	6.753.114
Đối tác số 2 (i)	2.533.360	2.620.620
Đối tác số 3 (i)	2.187.015	2.261.680
Đối tác số 4 (i)	1.311.993	1.399.709
	12.508.876	**13.035.123**

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Thu nhập cam kết phải trả từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ	529.664	841.432
Chi phí lãi vay trích trước	201.114	213.342
Chi phí xây dựng dự án trích trước	151.582	198.435
Chi phí tiền lương trích trước	119.874	271.860
Khác	227.226	186.822
	1.229.460	**1.711.891**
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 34)	45.109	13.325

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	286.855	358.351
Doanh thu thẻ golf nhận trước	40.320	33.416
Khác	94.570	58.030
	421.745	**449.797**
b. Dài hạn		
Doanh thu thẻ golf nhận trước	329.012	310.764
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	213.756	337.417
Doanh thu cho thuê nhận trước	72.568	75.035
Khác	2.764	2.482
	618.100	**725.698**

21. PHẢI TRẢ KHÁC

a. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan tới các dự án bất động sản (i)	2.287.244	2.288.005
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	1.627.550	782.759
Quỹ bảo trì phải trả cho các căn hộ đã bàn giao	146.533	138.459
Khác	52.370	51.803
	4.113.697	**3.261.026**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	855.975	29.323

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

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

b. Dài hạn

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Nhận đặt cọc góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	1.040.952	1.040.952
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	1.042.815	1.914.892
	2.083.767	**2.955.844**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	1.008.918	1.882.250

(i) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An để đảm bảo nghĩa vụ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký hai bên giữa Công ty Cổ phần Vinpearl và Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An liên quan đến dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự và căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản biệt thự và căn hộ khách sạn của Công ty tại Nha Trang và Đà Nẵng.

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

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ			Số cuối kỳ	
	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	**3.306.501**	**3.306.501**	**2.739.400**	**(2.932.369)**	**3.936**	**3.117.468**	**3.117.468**
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	992.443	992.443	961.818	(992.443)	-	961.818	961.818
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	1.189.751	1.189.751	891.409	(1.189.751)	-	891.409	891.409
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	513.550	513.550	131.218	(136.990)	-	507.778	507.778
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	291.808	291.808	403.120	(291.808)	-	403.120	403.120
Ngân hàng Malayan Banking Berhad	318.949	318.949	262.835	(321.377)	3.936	264.343	264.343
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	-	-	52.000	-	-	52.000	52.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	-	-	37.000	-	-	37.000	37.000
	3.306.501	**3.306.501**	**2.739.400**	**(2.932.369)**	**3.936**	**3.117.468**	**3.117.468**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

STT	Đối tượng	Số cuối kỳ			Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
		Đơn vị nguyên tệ	Số dư nguyên tệ	VND tương đương			
				Triệu VND			
1	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	Triệu VND	961.818	961.818	- Trả nợ gốc theo khế ước nhận nợ; - Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25.	11,7% đến 11,75%/năm	(ii), (iv)
2	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	Triệu VND	891.409	891.409	- Trả nợ gốc khi đáo hạn; - Trả lãi hàng tháng.	7,8% đến 9,7%/năm	(ii), (iii), (iv)
3	Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	Triệu VND	507.778	507.778	- Trả nợ gốc theo khế ước nhận nợ; - Trả lãi hàng tháng.	14% đến 14,5%/năm	(i)
4	Ngân hàng Malayan Banking Berhad	USD	4.451.138	117.065	- Trả nợ gốc khi đáo hạn; - Lãi trả khi đáo hạn.	7,1% đến 7,15%/năm	(iii)
		Triệu VND	147.278	147.278		7,15%/năm	
5	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Triệu VND	403.120	403.120	- Trả nợ gốc theo khế ước nhận nợ; - Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25.	11% đến 11,5%/năm	(i), (ii), (iii)
6	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Triệu VND	52.000	52.000	- Trả gốc và lãi khi đáo hạn khoản vay	12%/năm	Khoản vay không có tài sản đảm bảo
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Triệu VND	37.000	37.000	- Trả gốc và lãi khi đáo hạn khoản vay	12%/năm	Khoản vay không có tài sản đảm bảo

Tại ngày 30 tháng 6 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 một công ty con khác trong Tập đoàn;

(ii) Một số cổ phiếu của một số công ty con và công ty liên kết được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty con khác trong Tập đoàn;

(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 5) và một số bên liên quan của Tập đoàn.

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

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

	Số đầu kỳ		Trong kỳ			Số cuối kỳ	
	Triệu VND				Triệu VND	Triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	**4.989.904**	**4.989.904**	**30.405**	**(52.000)**	**149.800**	**5.118.109**	**5.118.109**
Vay hợp vốn (i)	*4.937.904*	*4.937.904*	*30.405*	*-*	*149.800*	*5.118.109*	*5.118.109*
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	*52.000*	*52.000*	*-*	*(52.000)*	*-*	*-*	*-*
Trái phiếu phát hành (ii)	**3.706.323**	**3.706.323**	**13.782**	**-**	**112.350**	**3.832.455**	**3.832.455**
	8.696.227	**8.696.227**	**44.187**	**(52.000)**	**262.150**	**8.950.564**	**8.950.564**
Trong đó:							
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	-	-				-	-
- Số phải trả sau 12 tháng	8.696.227	8.696.227				8.950.564	8.950.564

(i) Phản ánh khoản vay hợp vốn theo hợp đồng ngày 28 tháng 5 năm 2024 giữa Công ty với các bên bao gồm Ngân hàng Deutsche Bank AG - chi nhánh Singapore, Ngân hàng Maybank International - chi nhánh Labuan, Ngân hàng TNHH Taipei Fubon Commercial, Ngân hàng TNHH CTBC - chi nhánh Singapore, Ngân hàng TNHH Mizuho và Ngân hàng TNHH Cathay United với giá trị khoản vay là 200.000.000 USD. Khoản vay được sử dụng cho mục đích 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 6 tháng đầu năm 2025 là 7,06% 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 Vinpearl (Thuyết minh số 12) và bảo lãnh của ngân hàng.

(ii) Phản ánh khoản trái phiếu kèm quyền chọn nhận cổ phiếu được tư vấn phát hành bởi The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Deutsche Bank AG - Chi nhánh Singapore và Daiwa Capital Markets Hong Kong Limited. Trái phiếu có mệnh giá 150.000.000 USD, chịu lãi suất cố định là 9,5%/năm, 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.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 tới ngày 30 tháng 6 năm 2024					
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2024	**15.041.382**	**1.080.047**	**2.177**	**143.723**	**16.267.329**
Phát hành cổ phiếu phổ thông	2.190.740	13.426.266	-	-	15.617.006
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	1.502.517	1.502.517
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	**17.232.122**	**14.506.313**	**2.177**	**1.646.240**	**33.386.852**
Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 tới ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	**17.232.122**	**14.506.313**	**2.177**	**1.326.257**	**33.066.869**
Phát hành cổ phiếu phổ thông (i)	700.882	4.297.756	-	-	4.998.638
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	513.385	513.385
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	**17.933.004**	**18.804.069**	**2.177**	**1.839.642**	**38.578.892**

(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. Công ty 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 kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.793.300.377	1.723.212.204
Cổ phiếu phổ thông	*1.793.300.377*	*1.723.212.204*

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

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 72 ngày 10 tháng 02 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 17.933.003.770.000 VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn cổ phần đã góp			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	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**

24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
USD	2.677.751	817.533
KWR	2.410.000	1.530.000
EUR	30.628	27.752
JPY	30.000	83.000
AUD	2.485	1.450
HKD	500	-
CAD	70	-
SGD	-	20

Cam kết thuê hoạt động

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ 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	97.965	92.215
Trong vòng hai đến năm năm	362.176	339.178
Sau năm năm	3.324.832	3.149.503
	3.784.973	**3.580.896**

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

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 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	3.789.665	2.947.162
Doanh thu cho thuê và chuyển nhượng bất động sản	535.270	18.067
	4.324.935	**2.965.229**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	2.954	2.031
	2.954	**2.031**
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**4.321.981**	**2.963.198**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan trọng yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	**370.580**	**407.240**

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp	2.729.407	2.481.341
Giá vốn cho thuê và chuyển nhượng bất động sản	138.525	2.859
	2.867.932	**2.484.200**

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	516.761	494.624
Chi phí nhân công	923.351	851.043
Chi phí khấu hao tài sản cố định	668.985	689.439
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.442.790	1.262.788
Trích lập/(Hoàn nhập) chi phí dự phòng	2.914	(1.223.013)
Chi phí khác bằng tiền	68.249	74.521
	3.623.050	**2.149.402**

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND
Lãi tiền gửi và cho vay, lãi vốn góp	828.143	60.192
Lãi chênh lệch tỷ giá	4.421	8.921
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	195
Doanh thu hoạt động tài chính khác	24	173
	832.588	**69.481**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	585.184	508.056
Lỗ chênh lệch tỷ giá	268.535	451.246
Chi phí tài chính khác	93.648	12.580
	947.367	**971.882**

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

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	235.615	249.351
Chi phí khấu hao TSCĐ	46.526	42.797
Chi phí dịch vụ mua ngoài	228.316	207.044
Trích lập/(Hoàn nhập) chi phí dự phòng	2.914	(1.223.013)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	15.719	117.822
	529.090	**(605.999)**
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	99.549	70.678
Chi phí khấu hao TSCĐ	841	1.483
Chi phí dịch vụ mua ngoài	138.268	125.905
	238.658	**198.066**

31. THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND
Thu nhập thanh lý, nhượng bán TSCĐ	24.869	-
Thu nhập từ chuyển giao quyền kiểm soát Cấu phần hợp tác kinh doanh	-	1.656.191
Các khoản khác	10.980	18.258
	35.849	**1.674.449**

32. CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND
Chi phí phạt thuế và phạt hợp đồng	13.111	33.167
Các khoản khác	4.095	28.145
	17.206	**61.312**

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	76.780	94.969
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập kỳ hiện hành	-	181
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**76.780**	**95.150**

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

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND
Lợi nhuận trước thuế	**590.165**	**1.597.667**
A. Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường	**206.272**	**1.585.950**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	30.030	(1.122.824)
- Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	*1.223.251*
- Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	*30.030*	*100.427*
Chuyển lỗ	(236.302)	-
Thu nhập tính thuế	**-**	**463.126**
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (1)	**-**	**92.625**
B. Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	**383.893**	**11.717**
Thu nhập chịu thuế	383.893	11.717
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (2)	***76.780***	***2.343***
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành (3) = (1)+(2)	**76.780**	**94.969**

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

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

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			**300.025**	**306.625**
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	101.717	58.929
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	50.065	16.274
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	25.386	28.812
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	23.073	29.561
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	19.245	24.868
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	17.424	30.416
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	13.160	40.746
Các bên liên quan khác	Công ty con, Công ty trong cùng tập đoàn và bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	49.955	77.019
Trả trước cho người bán ngắn hạn			**668.369**	**688.233**
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	602.000	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	64.783
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	1.586	20.480
Phải thu ngắn hạn khác			**1.665.583**	**747.002**
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	460.838	96.985
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu chi hộ	376.831	173.202
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	223.972	89.086
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 13 tháng 02 năm 2025 (từ ngày 14 tháng 02 năm 2025 là công ty con)	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	223.764	105.111
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay ngắn hạn	222.093	127.167
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 13 tháng 02 năm 2025 (từ ngày 14 tháng 02 năm 2025 là công ty con)	Phải thu chi hộ	70.819	39.157
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Bên liên quan khác	Lãi cọc BCC VP Bắc Ninh	63.470	42.398

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Các bên liên quan khác	Công ty con và Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu ngắn hạn khác	23.796	73.896
Phải thu dài hạn khác			**224.615**	**162.943**
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu lãi cho vay dài hạn	121.977	133.685
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 13 tháng 02 năm 2025 (từ ngày 14 tháng 02 năm 2025 là công ty con)	Phải thu lãi cho vay dài hạn	63.699	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay dài hạn	37.159	27.966
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn và bên liên quan khác	Phải thu dài hạn khác	1.780	1.292
Phải thu về cho vay ngắn hạn (i)			**12.545.000**	**12.539.800**
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.511.000	5.651.000
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 13 tháng 02 năm 2025 (từ ngày 14 tháng 02 năm 2025 là công ty con)	Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.053.000	3.000.000
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.838.000	2.763.000
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.584.000	994.000
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay ngắn hạn	550.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty con	Phải thu về cho vay ngắn hạn	9.000	131.800
Phải thu về cho vay dài hạn (i)			**938.000**	**607.000**
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải thu về cho vay dài hạn	338.000	287.000
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 13 tháng 02 năm 2025 (từ ngày 14 tháng 02 năm 2025 là công ty con)	Phải thu về cho vay dài hạn	500.000	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay dài hạn	100.000	320.000
Phải trả người bán ngắn hạn			**4.505.719**	**4.113.560**
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự kiểm soát của công ty	Phải trả người bán ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	4.312.348	3.883.726
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	81.892	85.320
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	38.863	73.712

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	22.850	39.384
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải trả người bán ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	20.774	9.900
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty con	Phải trả người bán ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	9.374	6.006
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	19.618	15.512
Phải trả ngắn hạn khác			**855.975**	**29.323**
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc dài hạn	844.791	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả ngắn hạn khác	8.000	8.000
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả ngắn hạn khác	3.184	21.323
Phải trả dài hạn khác			**1.008.918**	**1.882.250**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc dài hạn	303.821	303.821
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc dài hạn	286.144	297.224
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc dài hạn	224.853	242.314
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả về nhận đặt cọc dài hạn	194.100	194.100
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc dài hạn	-	844.791
Người mua trả tiền trước			**1.350**	**1.350**
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Người mua trả tiền trước	1.350	1.350
Chi phí phải trả ngắn hạn			**45.109**	**13.325**
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	24.105	-
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con	Phải trả ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	12.818	-
Các bên liên quan khác	Công ty con và Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp và lãi vay	8.186	13.325
Vay ngắn hạn			**89.000**	**-**
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty con	Vay ngắn hạn	52.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Công ty con	Vay ngắn hạn	37.000	-

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Vay dài hạn			-	**52.000**
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty con	Vay dài hạn	-	52.000

(i) Phản ánh các khoản cho vay các bên liên quan không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc 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 kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024
		Triệu VND	Triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ		
Mua tài sản		628.192	-
Phí quản lý		74.694	-
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		27.648	28.818
Cung cấp dịch vụ		22.939	14.886
Mua hàng hóa và dịch vụ		5.491	51.112
Thu nhập khác		-	297
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự kiểm soát của công ty		
Chi phí cố định từ hoạt động hợp tác đầu tư		417.003	429.081
Bù lỗ từ hoạt động hợp tác đầu tư		413.336	174.657
Mua hàng hóa và dịch vụ		57.987	38.849
Tăng vốn góp theo hợp đồng hợp tác đầu tư		35.663	-
Cung cấp dịch vụ		-	36.115
Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang	Công ty con		
Thu hồi khoản cho vay		640.000	90.000
Cho vay		551.000	1.251.310
Thu nhập lãi cho vay		353.845	2.744
Cung cấp dịch vụ		143.195	133.717
Mua hàng hóa và dịch vụ		113.638	100.530
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 13 tháng 02 năm 2025 (từ ngày 14 tháng 02 năm 2025 là công ty con)		
Cho vay		553.000	-
Thu nhập từ lãi cho vay		182.351	45
Cung cấp dịch vụ		12.057	3.206
Mua hàng hóa và dịch vụ		830	479
Thu nhập khác		-	157
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty con		
Thu hồi khoản cho vay		122.800	21.000
Cung cấp dịch vụ		28.523	17.349
Thu nhập từ lãi cho vay		2.792	11.584
Mua hàng hóa và dịch vụ		418	357
Cho vay		-	340.000

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024
		Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Công ty con		
Vay		37.000	-
Cung cấp dịch vụ		5.829	2.942
Chi phí lãi vay		2.190	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		92	156
Thu nhập khác		-	209
Thu nhập từ lãi cho vay		-	36
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty con		
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		15.859	12.420
Chi phí lãi vay		3.094	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn		
Cho vay		1.050.000	-
Thu hồi khoản cho vay		680.000	-
Lãi cho vay		104.119	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	281
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn		
Thu hồi khoản cho vay		925.000	-
Thu nhập lãi cho vay		134.886	-
Cung cấp dịch vụ		2.104	7.101
Mua hàng hóa và dịch vụ		38	8
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng Tập đoàn		
Cho vay		550.000	-
Lãi cho vay		13.193	-
Cung cấp dịch vụ		2.785	1.258
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		80.551	75.367
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	44
Chi phí lãi vay		-	2.071
Vay		-	300.000
Hoàn trả khoản vay		-	300.000
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác		
Chi phí chia sẻ doanh thu BCC		60.049	14.467
Mua hàng hóa và dịch vụ		20.512	31.901
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		5.244	22.278
Cung cấp dịch vụ		5.211	3.354
Thu nhập khác		-	1.935

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024
		Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung		
Cung cấp dịch vụ		53.290	48.093
Mua hàng hóa và dịch vụ		11	6
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn		
Thanh lý tài sản		44.834	-
Cung cấp dịch vụ		6.728	258
Mua hàng hóa và dịch vụ		66	-
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		26.895	5.297
Cung cấp dịch vụ		2.124	676
Cho vay		-	2.393.490
Thu hồi khoản cho vay		-	2.393.490
Vay		-	349.667
Hoàn trả khoản vay		-	349.667
Thu nhập lãi vay		-	37.242
Chi phí lãi vay		-	2.843

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

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

	Chức danh	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND
Thù lao của Hội đồng quản trị			
Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên độc lập	539	329
		539	**329**
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc			
Ông Jurgen Peter Dorr	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2024)	-	3.772
Các thành viên quản lý khác		3.684	2.762
		3.684	**6.534**
Thù lao của Ban Kiểm soát			
Bà Nguyễn Thị Như Hoa	Trưởng Ban Kiểm soát (từ ngày ngày 12 tháng 11 năm 2024)	284	-
Ông Nguyễn Trung Lập	Trưởng Ban Kiểm soát (từ ngày 09 tháng 3 năm 2024 đến ngày 12 tháng 11 năm 2024)	-	511
Ông Nguyễn Văn Vỹ	Trưởng Ban Kiểm soát (đến ngày 09 tháng 3 năm 2024)	-	388
Các thành viên Ban Kiểm soát khác		1.014	650
		1.298	**1.549**

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2025