Deloitte.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 56

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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: 0290 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất 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 56, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

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 HỢP NHẤT 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**		**29.647.156**	**25.507.217**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**1.806.735**	**1.889.379**
1.	Tiền	111		1.206.735	889.379
2.	Các khoản tương đương tiền	112		600.000	1.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**6**	**2.341.957**	**1.561.352**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		1.406.325	1.406.325
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		935.632	155.027
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**19.017.000**	**15.601.105**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	961.725	992.291
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.056.785	1.246.065
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	37	15.514.826	12.464.401
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.524.341	945.756
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(40.677)	(47.408)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**10**	**5.678.723**	**5.851.593**
1.	Hàng tồn kho	141		5.678.723	5.851.593
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**802.741**	**603.788**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	238.784	176.640
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		485.339	348.530
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	78.618	78.618

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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**		**47.567.998**	**50.975.924**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**222.714**	**5.148.499**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	37	100.000	4.879.275
2.	Phải thu dài hạn khác	216	9	122.714	269.224
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**34.779.961**	**33.100.808**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	33.715.381	32.070.092
	- Nguyên giá	*222*		*47.456.098*	*44.481.428*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(13.740.717)*	*(12.411.336)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	275.739	287.417
	- Nguyên giá	*225*		*346.134*	*346.134*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(70.395)*	*(58.717)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	15	788.841	743.299
	- Nguyên giá	*228*		*1.166.772*	*1.092.752*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(377.931)*	*(349.453)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**16**	**559.912**	**579.546**
	- Nguyên giá	*231*		*782.074*	*787.583*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(222.162)*	*(208.037)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**4.815.949**	**5.029.426**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	4.815.949	5.029.426
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**6**	**1.623.732**	**1.365.834**
1.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.623.732	1.365.834
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**5.565.730**	**5.751.811**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	776.573	694.319
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	135.108	134.940
3.	Lợi thế thương mại	269	19	4.654.049	4.922.552
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**77.215.154**	**76.483.141**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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**		**41.460.238**	**44.999.176**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**27.481.402**	**30.403.183**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	2.266.767	3.202.092
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	12.931.974	13.573.064
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	578.460	2.186.006
4.	Phải trả người lao động	314		5.388	1.693
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	2.242.807	2.647.691
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	177.869	124.943
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	24	6.068.211	5.207.051
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	3.176.468	3.459.311
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		32.127	-
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.331	1.332
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**13.978.836**	**14.595.993**
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	495.650	478.251
2.	Phải trả dài hạn khác	337	24	2.778.908	3.652.041
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25	9.712.763	9.414.227
4.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	18	990.539	1.051.474
5.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		976	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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**		**35.754.916**	**31.483.965**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**26**	**35.754.916**	**31.483.965**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		17.933.004	17.232.122
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*17.933.004*	*17.232.122*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		15.686.884	11.389.128
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		2.177	2.177
4.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(1.199.952)	(213.406)
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		3.329.877	3.071.173
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*3.071.173*	*521.449*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước	*421b*		*258.704*	*2.549.724*
6.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.926	2.771
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**77.215.154**	**76.483.141**

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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**	**29**	**5.919.629**	**6.716.710**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		7.133	5.289
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**	**29**	**5.912.496**	**6.711.421**
4.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	30	4.327.203	5.047.840
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**1.585.293**	**1.663.581**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	989.941	3.292.753
7.	Chi phí tài chính	22	33	941.718	981.444
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*578.849*	*453.736*
8.	Chi phí bán hàng	25	34	265.725	244.442
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	933.803	764.614
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))**	**30**		**433.988**	**2.965.834**
11.	Thu nhập khác	31		88.651	22.531
12.	Chi phí khác	32		141.937	83.361
13.	**Lỗ khác (40=31-32)**	**40**		**(53.286)**	**(60.830)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**380.702**	**2.905.004**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	35	183.013	464.174
16.	Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	35	(61.105)	(138.063)
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**258.794**	**2.578.893**
	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		258.704	2.578.731
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		90	162
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	36	145	1.563

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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***	***380.702***	***2.905.004***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	1.882.508	1.583.974
	Các khoản dự phòng	03	26.372	495
	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	259.300	438.377
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.025.675)	(3.211.071)
	Chi phí lãi vay	06	578.849	453.736
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***2.102.056***	***2.170.515***
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	339.609	548.080
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	177.041	798.788
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(4.128.542)	6.416.564
	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(96.335)	(54.829)
	Tiền lãi vay đã trả	14	(547.155)	(474.092)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(755.292)	(93.189)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(2.908.618)***	***9.311.837***
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	(1.102.356)	(1.807.539)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	296.218	8.834
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(9.176.410)	(10.993.043)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	9.688.862	2.394.270
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.042.117)	(15.858.036)
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	525.453	34.440
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(1.810.350)***	***(25.848.467)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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	2.650.190	2.864.053
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(3.011.179)	(3.391.343)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***4.637.649***	***15.089.716***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**(81.319)**	**(1.446.914)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**1.889.379**	**2.056.552**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(1.325)	8.772
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**1.806.735**	**618.410**

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 9.508 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 9.628 người).

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 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 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 4).

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 hợp phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con của Công ty và hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty.

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 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 hợp nhất giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

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

ty và các công ty con vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

Lợi thế thương mại

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, 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 hợp nhất trên cơ sở dự thu.

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, 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 kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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 như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay.

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

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

Các chi phí trả trước khác bao gồm các công cụ dụng cụ xuất dùng và chi phí khác. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, 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 tác đầu tư được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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 hợp nhất giữa niên độ.

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

Lãi tiền gửi, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, 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 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 được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 hợp nhất vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG KỲ HOẠT ĐỘNG CÓ ẢNH HƯỞNG TỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Ngày 14 tháng 02 năm 2025, Công ty đã hoàn tất nhận chuyển nhượng 99,99% vốn cổ phần, tương đương 1.263,8 tỷ VND của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("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.

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

Đơn vị tính: triệu VND

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Tiền mặt	10.403	10.187
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.152.933	874.674
Tiền đang chuyển	43.399	4.518
Các khoản tương đương tiền (i)	600.000	1.000.000
	1.806.735	**1.889.379**

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng với lãi suất 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4,75%/năm).

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư tài chính ngắn 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
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		Số đầu kỳ	
	Triệu VND		Triệu VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ii)	**935.632**	**935.632**	**155.027**	**155.027**
Tiền gửi có kỳ hạn	935.632	935.632	155.027	155.027

(i) Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản chứng khoán kinh doanh là cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("VIC") trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày kết thúc 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 khác	**1.623.732**	-		**1.365.834**	-	
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư	1.623.732	-	(*)	1.365.834	-	(*)
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (iii)	*644.492*	-	*(*)*	*644.492*	-	*(*)*
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Suối Hoa (iii)	*639.240*	-	*(*)*	*381.342*	-	*(*)*
- Công ty Cổ phần Vinhomes (iii)	*340.000*	-	*(*)*	*340.000*	-	*(*)*

(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. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các dự án này vẫn đang trong quá trình triển khai.

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	575.846	513.018
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	369.586	359.828
Phải thu từ hoạt động khác	16.293	119.445
	961.725	**992.291**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	**247.670**	**289.215**

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ 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	304.785	530.991
	1.056.785	**1.246.065**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	**668.761**	**688.486**

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi đặt cọc và lãi cho vay	1.290.126	644.339
Phải thu về các khoản chi hộ	165.527	165.527
Khác	68.688	135.890
	1.524.341	**945.756**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	**1.286.418**	**686.337**
b. Dài hạn		
Tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng	75.919	75.919
Phải thu lãi cho vay	37.159	183.118
Khác	9.636	10.187
	122.714	**269.224**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	**38.964**	**184.423**

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND		Triệu VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	4.326.544	-	4.311.774	-
Bất động sản để bán đã hoàn thành xây dựng (i)	1.223.742		1.392.879	
Nguyên liệu, vật liệu	119.382	-	137.614	-
Công cụ, dụng cụ	6.430	-	7.060	-
Thành phẩm	301	-	158	-
Hàng hoá	2.324	-	2.108	-
	5.678.723	**-**	**5.851.593**	**-**

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí phát hành bảo lãnh khoản vay	72.807	-
Công cụ và dụng cụ	30.389	41.057
Chi phí hoa hồng, dịch vụ	14.688	45.312
Chi phí sửa chữa và bảo trì	10.175	44.023
Các khoản khác	110.725	46.248
	238.784	**176.640**
b. Dài hạn		
Công cụ và dụng cụ	221.352	145.863
Chi phí thuê đất trả trước	203.753	198.407
Chi phí hoa hồng thẻ golf	135.151	172.921
Chi phí sửa chữa lớn	120.798	113.783
Các khoản khác	95.519	63.345
	776.573	**694.319**

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

	Số đầu kỳ	Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
a. Các khoản phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	78.618	-	-	-	78.618
	78.618	**-**	**-**	**-**	**78.618**
b. Các khoản phải trả					
Thuế giá trị gia tăng	1.072.081	-	481.240	(1.311.467)	241.854
Thuế thu nhập doanh nghiệp	761.300	-	183.013	(755.292)	189.021
Thuế thu nhập cá nhân	59.554	339	239.785	(266.417)	33.261
Thuế nhà thầu nước ngoài	32.316	160	78.152	(92.600)	18.028
Thuế nhà đất, phí sử dụng và thuê đất	1.722	-	15.887	(4.392)	13.217
Các loại thuế khác	259.033	-	167.136	(343.090)	83.079
	2.186.006	**499**	**1.165.213**	**(2.773.258)**	**578.460**

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây trồng và vật nuôi lâu năm	Khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ							
Số dư đầu kỳ	**30.272.654**	**11.235.738**	**907.755**	**122.059**	**875.759**	**1.067.463**	**44.481.428**
Tăng trong kỳ	501.574	87.776	9.106	2.089	10.592	1.687	612.824
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	506.273	218.947	3.684	1.135	7	8.317	738.363
Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con	1.290.753	800.071	1.647	166	-	12.676	2.105.313
Giảm trong kỳ	(327.562)	(113.832)	(33.311)	(1.185)	(3.170)	(2.770)	(481.830)
Số dư cuối kỳ	**32.243.692**	**12.228.700**	**888.881**	**124.264**	**883.188**	**1.087.373**	**47.456.098**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư đầu kỳ	**5.848.491**	**4.838.108**	**496.370**	**70.878**	**695.522**	**461.967**	**12.411.336**
Khấu hao trong kỳ	716.239	618.881	41.024	7.509	51.544	122.757	1.557.954
Giảm trong kỳ	(137.577)	(66.515)	(20.268)	(1.084)	(1.571)	(1.558)	(228.573)
Số dư cuối kỳ	**6.427.153**	**5.390.474**	**517.126**	**77.303**	**745.495**	**583.166**	**13.740.717**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày đầu kỳ	**24.424.163**	**6.397.630**	**411.385**	**51.181**	**180.237**	**605.496**	**32.070.092**
Tại ngày cuối kỳ	**25.816.539**	**6.838.226**	**371.755**	**46.961**	**137.693**	**504.207**	**33.715.381**

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 2.539 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.117 tỷ VND).

Công ty đã thế chấp một số tài sản để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn từ các ngân hàng của Công ty và một số công ty trong cùng Tập đoàn và một bên liên quan. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 23.600 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 22.520 tỷ VND).

14. 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	**235.188**	**110.946**	**346.134**
Số dư cuối kỳ	**235.188**	**110.946**	**346.134**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**13.489**	**45.228**	**58.717**
Khấu hao trong kỳ	2.682	8.996	11.678
Số dư cuối kỳ	**16.171**	**54.224**	**70.395**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**221.699**	**65.718**	**287.417**
Tại ngày cuối kỳ	**219.017**	**56.722**	**275.739**

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 khoảng 276 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 287 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay hợp vốn của Công ty.

15. 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	**712.884**	**273.144**	**106.724**	**1.092.752**
Tăng trong kỳ	29.207	4.505	-	33.712
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	32	40.456	40.488
Giảm trong kỳ	-	-	(180)	(180)
Số dư cuối kỳ	**742.091**	**277.681**	**147.000**	**1.166.772**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	**100.774**	**231.024**	**17.655**	**349.453**
Khấu hao trong kỳ	8.894	10.338	9.257	28.489
Giảm trong kỳ	-	-	(11)	(11)
Số dư cuối kỳ	**109.668**	**241.362**	**26.901**	**377.931**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	**612.110**	**42.120**	**89.069**	**743.299**
Tại ngày cuối kỳ	**632.423**	**36.319**	**120.099**	**788.841**

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 216 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 205 tỷ VND).

Công ty đã thế chấp một số tài sản là quyền sử dụng đất của Công ty để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty, các công ty trong cùng Tập đoàn và một bên liên quan. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 493 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 355 tỷ).

16. 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	**619.289**	**168.294**	**787.583**
Giảm khác	(5.509)	-	(5.509)
Số dư cuối kỳ	**613.780**	**168.294**	**782.074**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**172.628**	**35.409**	**208.037**
Trích khấu hao trong kỳ	14.733	1.151	15.884
Giảm khác	(1.759)	-	(1.759)
Số dư cuối kỳ	**185.602**	**36.560**	**222.162**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**446.661**	**132.885**	**579.546**
Tại ngày cuối kỳ	**428.178**	**131.734**	**559.912**

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.

Công ty đã thế chấp một số bất động sản đầu tư để đảm bảo cho các khoản tiền vay dài hạn từ các ngân hàng của một công ty cùng chung chủ sở hữu. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 22,9 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 23,7 tỷ VND).

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 Beachfront 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 hợp nhất.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024
	Triệu VND	Triệu VND
Số đầu kỳ	**5.029.426**	**3.993.457**
Tăng trong kỳ	494.363	1.147.833
Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con (Thuyết minh số 4)	71.011	1.105.540
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh	-	(15.951)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(738.363)	(1.303.636)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(40.488)	-
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	(13.120)
Số cuối kỳ	**4.815.949**	**4.914.123**

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

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	1.019.918	974.124
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders	961.946	956.066
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
Các dự án khác	1.364.366	1.257.692
	4.815.949	**5.029.426**

18. THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Thuế suất	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Chênh lệch tạm thời phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng bất động sản	20%	135.108	134.940
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		**135.108**	**134.940**

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Thuế suất	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con và hợp nhất kết quả hoạt động kinh doanh	20%	965.732	1.026.384
Chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất xây khách sạn và biệt thự dự án Vinpearl Đà Nẵng	20%	24.807	25.090
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		**990.539**	**1.051.474**

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81 Triệu VND	Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang Triệu VND	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	**1.259.624**	**3.381.081**	**729.352**	**5.370.057**
Số dư cuối kỳ	**1.259.624**	**3.381.081**	**729.352**	**5.370.057**
HAO MÒN				
Số dư đầu kỳ	**104.969**	**281.758**	**60.778**	**447.505**
Phân bổ trong kỳ	62.981	169.054	36.468	268.503
Số dư cuối năm kỳ	**167.950**	**450.812**	**97.246**	**716.008**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	**1.154.655**	**3.099.323**	**668.574**	**4.922.552**
Tại ngày cuối kỳ	**1.091.674**	**2.930.269**	**632.106**	**4.654.049**

20. 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 (*)	836.109	1.133.335
Phải trả cho các đối tượng khác	1.430.658	2.068.757
	2.266.767	**3.202.092**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	**288.109**	**291.144**

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

21. 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 chuyển nhượng bất động sản	12.529.342	13.077.643
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	366.464	458.862
Khác	36.168	36.559
	12.931.974	**13.573.064**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	**1.350**	**1.350**

Chi tiết theo đối tượng như sau:

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Đối tác số 1 (i)	6.476.508	6.751.898
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	1.400.925
Khác	423.098	537.941
	12.931.974	**13.573.064**

(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.

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí hỗ trợ lãi suất	789.288	1.077.247
Chi phí trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	528.305	557.627
Chi phí xây dựng	276.083	199.082
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu trích trước	205.695	218.397
Chi phí tiền lương trích trước	151.499	310.590
Chi phí phải trả khác	291.937	284.748
	2.242.807	**2.647.691**
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	**36.872**	-

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu thẻ golf nhận trước	47.199	40.276
Doanh thu chưa thực hiện khác	130.670	84.667
	177.869	**124.943**
b. Dài hạn		
Doanh thu thẻ golf nhận trước	423.046	403.963
Doanh thu cho thuê nhận trước	70.904	73.558
Doanh thu chưa thực hiện khác	1.700	730
	495.650	**478.251**

24. PHẢI TRẢ KHÁC

a. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Triệu VND	Triệu VND
Phải trả một Đối tác Doanh nghiệp liên quan tới Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	2.176.925	2.221.543
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	2.091.655	2.108.110
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	844.791	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (ii)	798.796	782.759
Quỹ bảo trì phải trả cho các Ban quản lý dự án	51.424	49.969
Các khoản phải trả, phải nộp khác	104.620	44.670
	6.068.211	**5.207.051**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	**852.791**	**8.000**

(i) 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.

(ii) Đây là khoản nhận đặt cọc từ các đối tác doanh nghiệp để chuyển nhượng các dự án xây dựng cơ bản dở dang.

b. Dài hạn

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải trả công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (i)	1.766.169	1.766.169
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	815.439	1.688.151
Các khoản phải trả, phải nộp khác	197.300	197.721
	2.778.908	**3.652.041**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	**1.008.918**	**3.217.863**

(i) Phản ánh các khoản phải trả liên quan tới hợp đồng hợp tác đầu tư năm 2020 để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang do Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư.

(ii) Phán 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.

25. VAY VÀ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

a. Vay và trái phiếu phát hành 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	**3.311.311**	**3.311.311**	**2.650.400**	**(2.937.179)**	**3.936**	**3.028.468**	**3.028.468**
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	518.360	518.360	131.218	(141.800)	-	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
Vay dài hạn tới hạn trả (được trình bày ở phần vay dài hạn)	***148.000***	***148.000***	**74.000**	**(74.000)**	**-**	**148.000**	**148.000**
	3.459.311	**3.459.311**	**2.724.400**	**(3.011.179)**	**3.936**	**3.176.468**	**3.176.468**

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)

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, công ty liên kết được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số các 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 và một số bên liên quan của Tập đoàn (Chi tiết tại Thuyết minh số 5).

b. Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ				Số cuối kỳ	
	Triệu VND					Triệu VND	Triệu VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	**5.855.904**	**5.855.904**	**66.200**	**30.405**	**(74.000)**	**149.800**	**6.028.309**	**6.028.309**
Vay hợp vốn (i)	*4.937.904*	*4.937.904*	-	*30.405*		*149.800*	*5.118.109*	*5.118.109*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (ii)	*918.000*	*918.000*	-	-	*(74.000)*	-	*844.000*	*844.000*
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart (iii)	-	-	*66.200*	-	-	-	*66.200*	*66.200*
Trái phiếu phát hành (iv)	3.706.323	3.706.323	-	13.781	-	112.350	3.832.454	3.832.454
	9.562.227	**9.562.227**	**66.200**	**44.186**	**(74.000)**	**262.150**	**9.860.763**	**9.860.763**
Trong đó:								
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	148.000	148.000					148.000	148.000
- Số phải trả trên 12 tháng	9.414.227	9.414.227					9.712.763	9.712.763
Trong đó:								
Vay dài hạn bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	-	-					**66.200**	**66.200**

(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 13) và bảo lãnh của ngân hàng.

(ii) Khoản vay của một Công ty con của Công ty tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần và Đầu tư phát triển ("BIDV") theo hợp đồng tín dụng số 01/2024/18131856/HĐTD với lãi suất trong 6 tháng đầu năm 2025 là 9,7%/năm (năm 2024 là 10,2%/năm). Tài sản bảo đảm là toàn bộ các công trình trên đất thuộc dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang (Thuyết minh số 13).

(iii) Khoản vay không có tài sản đảm bảo của một Công ty con với Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart theo các hợp đồng vay và phụ lục hợp đồng vay với lãi suất trong 6 tháng đầu năm 2025 là 12%/năm.

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024							
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2024	**15.041.382**	**(2.037.138)**	**2.177**	**(213.406)**	**521.449**	**2.359**	**13.316.823**
Phát hành cổ phần phổ thông	2.190.740	13.426.266	-	-	-	-	15.617.006
Nhận chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	137	137
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	2.578.731	162	2.578.893
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	**17.232.122**	**11.389.128**	**2.177**	**(213.406)**	**3.100.180**	**2.658**	**31.512.859**
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025							
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	**17.232.122**	**11.389.128**	**2.177**	**(213.406)**	**3.071.173**	**2.771**	**31.483.965**
Phát hành cổ phần phổ thông (i)	700.882	4.297.756	-	-	-	-	4.998.638
Nhận chuyển nhượng công ty con	-	-	-	(986.546)	-	65	(986.481)
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	258.704	90	258.794
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	**17.933.004**	**15.686.884**	**2.177**	**(1.199.952)**	**3.329.877**	**2.926**	**35.754.916**

(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**

27. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
USD	3.172.860	1.445.509
KWR	1.220.000	500.000
EUR	30.628	27.652
JPY	20.000	33.000
AUD	800	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	98.005	92.266
Trong vòng hai đến năm năm	364.971	342.018
Sau năm năm	3.987.577	3.812.545
	4.450.553	**4.246.829**

28. BÁO CÁO BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC VÀ THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Báo cáo bộ phận theo loại hình kinh doanh

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Chỉ tiêu	Kinh doanh dịch vụ, khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh bất động sản	Tổng bộ phận đã báo cáo	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tài sản bộ phận	*44.049.482*	*6.601.093*	*50.650.575*	*50.650.575*
Tài sản không phân bổ				*26.564.579*
Tổng tài sản				**77.215.154**
Công nợ bộ phận	*8.640.407*	*17.681.363*	*26.321.770*	*26.321.770*
Công nợ không phân bổ				*15.138.468*
Tổng công nợ				**41.460.238**

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

Chỉ tiêu	Kinh doanh dịch vụ, khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh bất động sản	Tổng bộ phận đã báo cáo	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tài sản bộ phận	*42.245.004*	*6.775.604*	*49.020.608*	*49.020.608*
Tài sản không phân bổ				*27.462.533*
Tổng tài sản				**76.483.141**
Công nợ bộ phận	*9.965.150*	*18.316.789*	*28.281.939*	*28.281.939*
Công nợ không phân bổ				*16.717.237*
Tổng công nợ				**44.999.176**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Chỉ tiêu	Kinh doanh dịch vụ, khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan Triệu VND	Kinh doanh bất động sản Triệu VND	Tổng bộ phận đã báo cáo Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.158.968	753.528	5.912.496	5.912.496
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(4.049.247)	(277.956)	(4.327.203)	(4.327.203)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1.109.721**	**475.572**	**1.585.293**	**1.585.293**
(Lỗ) thuần không phân bổ				(1.204.591)
Lợi nhuận thuần trước thuế				**380.702**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(121.908)
Lợi nhuận thuần sau thuế				**258.794**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Chỉ tiêu	Kinh doanh dịch vụ, khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan Triệu VND	Kinh doanh bất động sản Triệu VND	Tổng bộ phận đã báo cáo Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.756.976	2.954.445	6.711.421	6.711.421
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(3.278.693)	(1.769.147)	(5.047.840)	(5.047.840)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**478.283**	**1.185.298**	**1.663.581**	**1.663.581**
Thu nhập thuần không phân bổ				1.241.423
Lợi nhuận thuần trước thuế				**2.905.004**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(326.111)
Lợi nhuận thuần sau thuế				**2.578.893**

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

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

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí	5.166.101	3.762.265
Doanh thu kinh doanh bất động sản	753.528	2.954.445
	5.919.629	**6.716.710**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	7.133	5.289
	7.133	**5.289**
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**5.912.496**	**6.711.421**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan trọng yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	**284.445**	**271.168**

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024
	Triệu VND	Triệu VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp	4.049.247	3.278.693
Giá vốn kinh doanh bất động sản	277.956	1.769.147
	4.327.203	**5.047.840**

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	837.886	966.227
Chi phí nhân công	1.336.900	1.162.899
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	1.882.508	1.583.974
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.053.768	2.475.524
Chi phí khác bằng tiền	235.509	728.647
	5.346.571	**6.917.271**

32. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền gửi, lãi đặt cọc và lãi cho vay	982.883	56.890
Lãi chênh lệch tỷ giá	6.509	13.057
Lãi từ việc chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh	-	3.221.560
Doanh thu tài chính khác	549	1.246
	989.941	**3.292.753**

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí đi vay và phát hành trái phiếu	578.849	453.736
Lỗ chênh lệch tỷ giá	269.221	451.796
Phụ trội quyền chọn mua của trái chủ	-	56.093
Chi phí tài chính khác	93.648	19.819
	941.718	**981.444**

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

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024
	Triệu VND	Triệu VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	280.773	284.133
Chi phí vật liệu quản lý	14.176	3.812
Chi phí khấu hao	73.620	65.541
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	268.503	54.260
Chi phí dịch vụ mua ngoài	269.161	224.690
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	27.570	132.178
	933.803	**764.614**
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	99.100	63.093
Chi phí hoa hồng	16.024	56.128
Chi phí dịch vụ mua ngoài	149.503	117.028
Chi phí bán hàng khác	1.098	8.193
	265.725	**244.442**

35. 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	183.013	463.993
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	-	181
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**183.013**	**464.174**
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(61.105)	(138.063)
Tổng Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**(61.105)**	**(138.063)**

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

36. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Cổ đông Công ty mẹ (triệu VND)	**258.704**	**2.578.731**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	1.781.619.015	1.650.187.523
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**145**	**1.563**

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

	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025 Cổ phiếu	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Cổ phiếu
Cổ phần phổ thông đã phát hành năm trước mang sang đầu kỳ này	1.723.212.204	1.504.138.162
Ảnh hưởng của số cổ phần phổ thông phát hành thêm trong kỳ (*)	58.406.811	146.049.361
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	**1.781.619.015**	**1.650.187.523**

(*) Như đã trình bày tại Thuyết minh số 26, trong kỳ, Công ty phát hành thêm tổng cộng 70.088.173 cổ phần phổ thông. Do đó, số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong kỳ là 1.781.619.015 cổ phiếu.

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

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

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			**247.670**	**289.215**
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	101.928	59.109
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp dịch vụ	25.437	28.947
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp dịch vụ	23.229	30.512
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu về cung cấp dịch vụ	19.245	24.868
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp dịch vụ	17.692	30.979
Công ty Cổ phần Sản Xuất và Kinh doanh VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	14.672	42.042
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu về cung cấp dịch vụ	6.016	3.714
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	5.496	11.072
VinFast Auto Canada Inc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	4.611	2.807
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	4.526	980
VinFast Middle East FZE	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	3.808	3.808
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	2.159	5.805
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	46	29.011
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp dịch vụ	18.805	15.561
Trả trước cho người bán ngắn hạn			**668.761**	**688.486**
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
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước phí quản lý	-	17.589
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	1.978	3.144
Phải thu ngắn hạn khác			**1.286.418**	**686.337**
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	565.322	318.438
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	392.195	89.086
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	228.951	131.704
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Bên liên quan khác	Lãi cọc BCC VP Bắc Ninh	63.470	-

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	17.799	-
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	13.193	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 13/02/2025 (từ 14/02/2025 là công ty con)	Phải thu chi hộ	-	144.268
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác, Đặt cọc ngắn hạn	5.488	2.841
Phải thu dài hạn khác			**38.964**	**184.423**
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	37.159	27.966
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc dài hạn	1.007	991
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Green Future (trước đây là Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ FGF)	Chịu sự kiểm soát chung	Đặt cọc dài hạn	533	-
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Đặt cọc dài hạn	160	209
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc dài hạn	105	105
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	-	152.988
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 13/02/2025 (từ 14/02/2025 là công ty con)	Phải thu về lãi cho vay	-	2.012
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	-	152
Phải thu về cho vay ngắn hạn (i)			**15.514.826**	**12.464.401**
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	5.629.000	2.763.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	4.992.826	5.668.401
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	2.720.000	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	1.623.000	1.033.000
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	550.000	-

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 13/02/2025 (từ 14/02/2025 là công ty con)	Phải thu về cho vay	-	3.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn (i)			**100.000**	**4.879.275**
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	100.000	320.000
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	-	4.311.275
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 13/02/2025 (từ 14/02/2025 là công ty con)	Phải thu về cho vay	-	215.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	-	33.000
Phải trả người bán ngắn hạn			**288.109**	**291.144**
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	83.146	86.150
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	78.768	87.487
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	60.304	22.201
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	41.229	73.743
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	6.452	3.766
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	5.366	-
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons 2	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	5.273	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	2.426	6.635
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	5.145	11.162
Phải trả ngắn hạn khác			**852.791**	**8.000**
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	844.791	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả khác	8.000	8.000

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải trả dài hạn khác			**1.008.918**	**3.217.863**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	303.821	303.821
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	286.144	297.224
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	224.853	242.314
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả về nhận đặt cọc	194.100	194.100
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Nhận đặt cọc mua bất động sản	-	1.335.613
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	-	844.791
Nhận ứng trước khách hàng			**1.350**	**1.350**
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Khách hàng ứng trước	1.350	1.350
Chi phí phải trả ngắn hạn			**36.872**	**-**
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Lãi phạt hợp đồng	24.105	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả lãi vay	10.720	-
Công ty TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	1.529	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Green Future (trước đây là Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ FGF)	Chịu sự kiểm soát chung	Phải trả về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	518	-
Vay dài hạn			**66.200**	**-**
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay dài hạn	66.200	-

(i) Phản ánh các khoản cho vay bên liên quan không có tài sản đảm bảo với lãi suất 12%/năm với thời hạn gốc từ 12 tháng đến 14 tháng kể từ ngày giải ngân một lần khoản vay. Lãi cho vay được thanh toán khi đáo hạn. Mục đích sử dụng khoản vay nhằm bổ sung vốn lưu động cho bên đi vay. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, chưa có khoản vay nào đến hạn.

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

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2025 tới ngày 30/06/2025 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024 Triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	**Công ty mẹ**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		5.795	51.112
Mua tài sản		628.192	-
Cung cấp dịch vụ		31.786	24.693
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		27.648	28.818
Thu nhập khác		-	297
Thu hồi khoản cho vay		2.894.000	-
Thu nhập từ lãi cho vay		138.973	-
Phí quản lý		74.694	-

	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 TNHH dịch vụ vận tải sinh thái VinBus	**Công ty trong cùng Tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		3.113	1.080
Mua hàng hóa và dịch vụ		38.042	10.393
Cho vay		-	7.963.490
Thu hồi khoản cho vay		4.311.275	2.393.490
Thu nhập từ lãi cho vay		57.544	42.736
Hoàn trả khoản vay		-	349.667
Nhận khoản vay		-	349.667
Chi phí lãi vay		-	2.843
Công ty Cổ phần Vinhomes	**Công ty trong cùng Tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		22.323	20.316
Mua hàng hóa và dịch vụ		15.844	16.428
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	**Chịu sự kiểm soát chung**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		8.777	10.500
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	**Công ty trong cùng Tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		2.104	7.109
Mua hàng hóa và dịch vụ		38	8
Cho vay		3.917.000	-
Thu hồi khoản cho vay		1.051.000	-
Thu nhập từ lãi cho vay		303.109	-
Công ty cổ phần VIN3S	**Công ty trong cùng Tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		1.481	4.221
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	**Công ty trong cùng Tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		87.478	88.895
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	44
Nhận khoản vay		-	300.000
Hoàn trả khoản vay		-	300.000
Chi phí lãi vay		-	2.071
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ VinFast	**Công ty trong cùng Tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		1.411	4.251
Cung cấp dịch vụ		11.576	7.606
Thu nhập khác		-	33
Công ty Cổ phần VinSchool	**Công ty trong cùng Tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		323	268
Cung cấp dịch vụ		1.951	3.737
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	**Công ty trong cùng Tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		5.171	7.573
Cung cấp dịch vụ		8.494	5.774

	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 TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	**Công ty trong cùng Tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		4.462	-
Cung cấp dịch vụ		7.074	5.780
Cho vay		-	2.973.000
Thu hồi khoản cho vay		708.576	-
Lãi cho vay		333.156	3.458
Thanh lý TSCĐ		1.886	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	**Bên liên quan khác**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		5.038	5.040
Cung cấp dịch vụ		14.746	13.268
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		7.791	17.092
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	**Bên liên quan khác**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		21.468	31.973
Chi phí chia sẻ doanh thu BCC		60.049	14.467
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		5.244	22.278
Cung cấp dịch vụ		6.992	28.271
Thu nhập khác		-	1.935
Chi phí khác		-	6.901
Nhận đặt cọc mua bất động sản		-	1.335.613
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 TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	**Bên liên quan khác**		
Cung cấp dịch vụ		10	2
Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		21.072	8.192
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	**Công ty trong cùng Tập đoàn đến 08/6/2024**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	291
Cung cấp dịch vụ		-	1.502
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	**Công ty trong cùng Tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		6.754	258
Mua hàng hóa và dịch vụ		118	-
Thanh lý tài sản		290.590	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	**Công ty trong cùng Tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		150	497
Mua hàng hóa và dịch vụ		5.414	11.211

	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
Quỹ Thiện Tâm	**Chịu sự kiểm soát chung**		
Cung cấp dịch vụ		4.226	3.150
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	26
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin VinIT	**Công ty trong cùng Tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		533	314
Mua hàng hóa và dịch vụ		12.558	10.747
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	**Chịu sự kiểm soát chung**		
Cung cấp dịch vụ		9.473	5.200
Mua hàng hóa và dịch vụ		1.783	2.496
Thu nhập khác		-	180
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	**Công ty trong cùng Tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.317	963
Mua hàng hóa và dịch vụ		15.451	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	**Công ty trong cùng Tập đoàn đến ngày 13/02/2025 (từ 14/02/2025 là công ty con)**		
Thu chi hộ xây dựng cơ bản		-	484.020
Cung cấp dịch vụ		-	3.206
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	620
Thu nhập khác		-	157
Thu nhập từ lãi cho vay		-	45
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	**Công ty trong cùng Tập đoàn**		
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	372
Cho vay		1.050.000	-
Thu hồi khoản cho vay		680.000	-
Thu nhập từ lãi cho vay		106.440	872
Vay		66.200	-
Chi phí lãi vay		1.328	-
Công ty TNHH World Academy	**Công ty trong cùng Tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		2.785	1.258
Cho vay		550.000	-
Lãi cho vay		13.193	-
VinFast Auto Canada Inc.	**Công ty trong cùng Tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.477	85

	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 Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	**Công ty trong cùng Tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		291	-
Cho vay		2.720.000	-
Thu nhập từ lãi cho vay		16.480	-
Trường Đại học Vinuni	**Tổ chức trong cùng Tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		3.229	-
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	**Công ty trong cùng Tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		161	111
Mua hàng hóa và dịch vụ		764	-
Mua TSCD		2.783	-
Công ty Cổ Phần Thương Mại và Kinh doanh Ngọc Việt (từ tháng 4 năm 2024, sáp nhập thành Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart)	**Công ty trong cùng Tập đoàn**		
Gốc cho vay		-	39.600
Lãi cho vay		-	1.302
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons 2	**Công ty trong cùng Tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		70	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		1.595	-
Công ty Cổ phần VinApp (trước đây là Công ty Cổ phần VinClub)	**Công ty trong cùng Tập đoàn**		
Cung cấp dịch vụ		1.918	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		35	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Green Future (trước đây là Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ FGF)	**Chịu sự kiểm soát chung**		
Cung cấp dịch vụ		1.124	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		1.501	-
Thanh lý tài sản		5.600	-

Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc, thù lao 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	Từ ngày 01/01/2024 tới ngày 30/06/2024
		Triệu VND	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