

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

(Thành lập tại nước Cộng hòa 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 2026



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 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 - 55

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 2026.

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 phê duyệt 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 Ngô Thị Hương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2026)
Bà Lê Thúy Anh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2026)
Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên độc lập

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 2026, 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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,




Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 27 tháng 8 năm 2026

Số: 0307/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 phê duyệt ngày 27 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 55, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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.

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 2026, 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.



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 27 tháng 8 năm 2026

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Phân loại lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		44.374.845	27.738.615
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	1.256.062	1.463.026
1. Tiền	111		806.062	972.026
2. Các khoản tương đương tiền	112		450.000	491.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	18.219.463	14.656.469
1. Chứng khoán kinh doanh	121		560.590	1.406.325
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		17.658.873	13.250.144
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.148.506	5.256.386
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	1.212.815	894.181
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.931.907	4.049.356
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	1.044.705	352.186
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	7	(40.921)	(39.337)
IV. Hàng tồn kho	140	10	19.550.103	5.491.448
1. Hàng tồn kho	141		19.550.103	5.491.448
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		1.200.711	871.286
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	580.170	140.513
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		472.991	414.923
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	12	59.905	76.309
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	13	87.645	239.541

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Phân loại lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		74.803.194	59.107.306
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		17.753.005	10.087.960
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	8	16.480.000	9.646.099
2. Phải thu dài hạn khác	215	9	1.273.005	441.861
II. Tài sản cố định	220		33.209.892	33.153.207
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	30.985.403	32.097.312
- Nguyên giá	222		46.973.178	47.285.004
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.987.775)	(15.187.692)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	15	1.456.936	263.801
- Nguyên giá	225		1.573.925	346.134
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(116.989)	(82.333)
3. Tài sản cố định vô hình	227	16	767.553	792.094
- Nguyên giá	228		1.195.033	1.198.345
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(427.480)	(406.251)
III. Bất động sản đầu tư	240	17	526.981	542.319
- Nguyên giá	241		779.898	779.898
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(252.917)	(237.579)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250	18	6.320.389	4.917.752
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		6.320.389	4.917.752
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	6	11.904.871	5.109.115
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		7.384.976	1.877.467
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		4.519.895	3.231.648
VI. Tài sản dài hạn khác	270		5.088.056	5.296.953
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	814.639	790.861
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	19	156.374	120.546
3. Lợi thế thương mại	279	20	4.117.043	4.385.546
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		119.178.039	86.845.921

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Phân loại lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		73.817.387	50.248.105
I. Nợ ngắn hạn	310		29.674.890	28.024.495
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	21	2.011.919	2.478.660
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	22	14.545.748	11.293.066
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	12	597.041	547.236
4. Phải trả người lao động	315		196.222	6.529
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	23	1.576.416	1.988.287
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	24	243.761	394.691
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	25	6.729.515	5.476.218
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	26	3.757.678	5.806.424
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		15.333	32.127
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.257	1.257
II. Nợ dài hạn	330		44.142.497	22.223.610
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	24	485.442	498.531
2. Phải trả dài hạn khác	338	25	25.637.581	14.984.786
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	26	17.115.994	5.785.914
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	19	893.073	942.996
5. Dự phòng phải trả dài hạn	343		10.407	11.383

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	27	45.360.652	36.597.816
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		18.774.504	17.933.004
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		17.933.004	17.933.004
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		841.500	-
2. Thặng dư vốn	412		21.428.161	15.686.884
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.177	2.177
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		(1.199.952)	(1.199.952)
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		6.352.735	4.172.739
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		4.172.739	3.071.173
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ năm nay	420b		2.179.996	1.101.566
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.027	2.964
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		119.178.039	86.845.921

Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu

Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

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 2026

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số minh		Từ ngày 01/01/2026 Thuyết đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 (Phân loại lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	30	6.827.232	5.919.629
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	30	32.583	7.133
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		6.794.649	5.912.496
4. Giá vốn hàng bán	11	31	4.469.823	4.294.100
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.324.826	1.618.396
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	33	2.910.743	989.941
7. Chi phí tài chính	23	34	3.018.853	941.718
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		483.836	578.849
8. Chi phí bán hàng	25	35	278.163	298.828
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	1.114.209	933.803
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(22-23)-(25+26))	30		824.344	433.988
11. Thu nhập khác	31	36	1.729.329	88.651
12. Chi phí khác	32	37	34.998	141.937
13. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		1.694.331	(53.286)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2.518.675	380.702
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	38	424.367	183.013
16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	38	(85.751)	(61.105)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		2.180.059	258.794
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		2.179.996	258.704
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		63	90
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	39	216	145

Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu

Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	2.518.675	380.702
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	1.841.448	1.882.508
Các khoản dự phòng	03	(16.186)	26.372
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(25.859)	259.300
Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(2.684.884)	(1.025.675)
Chi phí đi vay	06	483.836	578.849
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	2.117.030	2.102.056
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(6.679.518)	100.068
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(14.058.655)	177.041
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	14.673.936	(4.128.542)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(463.435)	(96.335)
Chi phí đi vay đã trả	14	(395.252)	(547.155)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(52.875)	(755.292)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	(4.858.769)	(3.148.159)
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	(2.589.203)	(1.102.356)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	2.338.785	296.218
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(12.752.505)	(9.176.410)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	7.167.537	9.688.862
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(5.662.000)	(2.042.117)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	888.799	525.453
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(10.608.587)	(1.810.350)

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

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 2026

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 (Trình bày lại)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp của cổ đông không kiểm soát)	31	6.582.777	4.998.638
2. Tiền thu từ đi vay	33	20.272.517	2.650.190
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(10.521.761)	(3.011.179)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(1.073.299)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	15.260.234	4.637.649
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(207.122)	(320.860)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1.463.026	1.889.379
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	158	(1.325)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	1.256.062	1.567.194

Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu

Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

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 Tài chính 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 mẹ của Công ty là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 10.632 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 9.876 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 2026, Công ty có 20 chi nhánh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 20 chi nhánh) như sau:

STT	Chi nhánh	Địa chỉ
1	Chi nhánh Cần Thơ - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Cần Thơ")	Số 209, Đường 30/4, Phường Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam
2	Chi nhánh Nha Trang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nha Trang")	Đảo Hòn Tre, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
3	Chi nhánh Quảng Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Ninh")	Đảo Rều, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam
4	Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Đà Nẵng")	07 Trường Sa, Phường Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
5	Chi nhánh Quảng Nam - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Nam")	Đường Võ Chí Công, Xã Thăng An, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
6	Chi nhánh Nghệ An - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nghệ An")	Khối Quang Vinh, Đường Quang Trung, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam
7	Chi nhánh Hà Tĩnh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Tĩnh")	Thôn Hòa Bình, Xã Lộc Hà, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam
8	Chi nhánh Hải Phòng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hải Phòng")	Đảo Vũ Yên, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Hải An, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam
9	Chi nhánh Hà Nội - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Nội")	Số 07, Đường Bàng Lãng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
10	Chi nhánh Kiên Giang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Kiên Giang")	Khu Bãi Dài, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam
11	Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh")	Tầng hầm B2 Và Tầng 47 Đến Tầng 63, Tầng 66 Đến Tầng 77, Tòa Nhà Landmark 81, Khu Đô Thị Vinhomes Central Park, 720A Đường Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
12	Chi nhánh Quảng Bình - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Bình")	Đường Quách Xuân Kỳ, Phường Đồng Hới, Tỉnh Quảng Trị, Việt Nam
13	Chi nhánh Huế - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Huế")	50A Hùng Vương, Phường Thuận Hóa, Thành phố Huế, Việt Nam
14	Chi nhánh Lạng Sơn - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Lạng Sơn")	Tổ hợp TTTM, Khách sạn và nhà phố Shop - House, phía Nam cầu Kỳ Lừa, Phường Lương Văn Tri, Tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam
15	Chi nhánh Hà Nam - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Nam")	Tổ hợp thương mại - dịch vụ tổng hợp Hà Nam, Phường Phú Lý, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam
16	Chi nhánh Tây Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Tây Ninh")	Số 90 Đường Lê Duẩn, Khu phố 5, Phường Tân Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
17	Chi nhánh Hưng Yên - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hưng Yên")	Khu đô thị sinh thái Dream City, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam
18	Chi nhánh Hà Giang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Giang")	Tổ 12, Phường Hà Giang 2, Tỉnh Tuyên Quang, Việt Nam
19	Chi nhánh Bắc Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Bắc Ninh")	Km 1+200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Kinh Bắc, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
20	Chi nhánh Tuyên Quang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Tuyên Quang")	Tổ 5, Phường Mỹ Lâm, Tỉnh Tuyên Quang, Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 05 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 05 công ty con).

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

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tỷ lệ quyền biểu quyết mà Công ty nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81 là 99,99%, bao gồm tỷ lệ quyền biểu quyết gián tiếp mà Công ty nắm giữ thông qua Công ty Cổ phần VinWonders Nha Trang (Công ty con mà Công ty sở hữu 99,99% vốn cổ phần) là 14,99%.

Hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty là hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang 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 theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới.



18/6/2026

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

Số liệu so sánh trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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 2025 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 2025 đã được soát xét.

Như trình bày tại Thuyết minh số 03, Công ty đã áp dụng phi hồi tố Thông tư số 99 và Thông tư 43. Một số dữ liệu tương ứng đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của Thông tư 99 và Thông tư 43, cụ thể như sau:

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

Chi tiêu	Mã số	Số đã báo cáo	Phân loại lại	Số sau phân loại lại
		Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tiền	111	1.211.567	(239.541)	972.026
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	569.216	12.680.928	13.250.144
Phải thu về cho vay ngắn hạn		10.699.826	(10.699.826)	-
Phải thu ngắn hạn khác	135	2.333.288	(1.981.102)	352.186
Tài sản ngắn hạn khác	165	-	239.541	239.541
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	-	3.231.648	3.231.648
Phải thu về cho vay dài hạn		3.047.000	(3.047.000)	-
Phải thu dài hạn khác	215	626.509	(184.648)	441.861
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	2.709.625	3.096.799	5.806.424
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	8.882.713	(3.096.799)	5.785.914

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ CHO KỲ HOẠT ĐỘNG 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025

Chi tiêu	Mã số	Số đã báo cáo	Phân loại lại	Số sau phân loại lại
		Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Giá vốn hàng bán	11	4.327.203	(33.103)	4.294.100
Chi phí bán hàng	25	265.725	33.103	298.828

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

Chi tiêu	Mã số	Số đã báo cáo	Số trình bày lại	Số sau trình bày lại
		Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	339.609	(239.541)	100.068
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	1.806.735	(239.541)	1.567.194

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 giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu Việt Nam Đồng. Việc trình bày này không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động hợp nhất cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

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 2026.

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"). Thông tư này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 43 có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng các thay đổi trong hướng dẫn kế toán quy định tại Thông tư 99 và Thông tư 43 cho kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên cơ sở phi hồi tố. Một số dữ liệu tương ứng đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của Thông tư 99 và Thông tư 43 như được trình bày tại Thuyết minh số 01.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 con 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 giữa niên độ 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 trừ 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.

Trường hợp giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh, thì khoản chênh lệch này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ của kỳ kế toán giao dịch 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con hoặc hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty trước đó (nếu có) được ghi nhận giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Công ty và các công ty con vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

Lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn (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 và không bị hạn chế sử dụng.

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. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Cổ tức được chia bằng tiền từ chứng khoán kinh doanh cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khoản cổ tức được chia bằng tiền được hưởng cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng tổn thất chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ.

Khi thanh lý, nhượng bán hoặc hoán đổi chứng khoán kinh doanh (tính theo từng loại chứng khoán), giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Lãi hoặc lỗ từ việc thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ.

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 tại Ngân hàng và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, lãi nhận sau hoặc lãi nhận định kỳ được ghi nhận vào đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và doanh thu hoạt động tài chính tương ứng với kỳ hưởng lãi.

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào 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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác theo giá gốc, bao gồm giá mua và chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia nêu trên, được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng tổn thất (nếu có).

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 nợ phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán, hoặc các khoản nợ 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 xác định giá trị hàng xuất kho trên cơ sở số lượng và giá trị hàng tồn kho cuối kỳ để hạch toán hàng tồn kho. Đối với hàng tồn kho khác, Công ty xác định giá trị hàng xuất kho theo từng lần phát sinh 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, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

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 và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định đến vị trí và trạng thái có khả năng hoạt động.

Nguyên giá cây lâu năm và súc vật làm việc là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra để mua, chăm sóc, nuôi trồng vườn cây và súc vật làm việc từ lúc bắt đầu hình thành tài sản cho đến giai đoạn trưởng thành và các chi phí khác trực tiếp có liên quan.

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

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao 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	40 - 43
Máy móc và thiết bị	5 - 10

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Tài sản cố định vô hình bao gồm quyền sử dụng đất, phần mềm máy tính và các tài sản cố định vô hình khác.

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 lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của lô đất từ 30 đến 48 năm. Đối với các quyền sử dụng đất không xác định thời hạn, Công ty không trích hao mòn.

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 48
Quyền sử dụng đất	10 - 48

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.

Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ bao gồm chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao; chi phí sửa chữa và bảo trì; chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng; chi phí hoa hồng thẻ golf; chi phí thuê đất chờ phân bổ và các chi phí chờ phân bổ khác.

Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao bao gồm các chi phí bán hàng trả cho các bên môi giới chuyển nhượng bất động sản. Các chi phí này được thanh toán trước và ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi bất động sản đủ điều kiện ghi nhận doanh thu trong kỳ.

Chi phí hoa hồng thẻ golf 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 chờ phân bổ được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các chi phí chờ phân bổ khác bao gồm các chi phí sửa chữa và bảo trì, chi phí 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 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng theo các quy định hiện hành.

Phải trả người bán

Phải trả người bán là các khoản nợ phải trả phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ hoặc tài sản từ người bán trong hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của doanh nghiệp. Các khoản phải trả người bán được thể hiện theo giá gốc.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ mà Công ty đã nhận được nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ hồ sơ, chứng từ, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm các khoản 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 hợp nhất giữa niên độ trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

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.

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng

Dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây dựng được trích lập tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán cho từng công trình trên cơ sở doanh thu dịch vụ xây dựng đã thực hiện trong kỳ theo quy định của pháp luật về xây dựng và được ghi nhận vào chi phí bán hàng.

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 hợp nhất giữa niên độ. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Vay

Vay được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ đi vay trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay bao gồm chi phí thẩm định, chi phí tư vấn, ... được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn 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 đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản đó vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vốn vay riêng biệt trong khi chờ được sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang được ghi giảm trừ vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hóa.

Trái phiếu phát hành***Trái phiếu thường***

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành thành công. Chi phí phát hành được phân bổ cho cả trái phiếu phát hành thành công và không thành công theo số lượng trái phiếu. Chi phí phát hành phân bổ cho trái phiếu phát hành không thành công được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong kỳ.

Các khoản chiết khấu và chi phí phát hành thành công được phân bổ dần vào chi phí tài chính hoặc được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 – Chi phí đi vay theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Vốn chủ sở hữu***Cổ phiếu phổ thông***

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá. Cổ phiếu phát hành để tăng vốn điều lệ, vốn góp của cổ đông được ghi nhận theo số tiền thực tế thu được tương ứng với mệnh giá cổ phiếu phát hành thành công.

Cổ phiếu ưu đãi

Cổ phiếu ưu đãi được phân loại và trình bày là nợ phải trả trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của doanh nghiệp nếu cổ phiếu đó hoặc Điều lệ doanh nghiệp:

- Có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại cổ phiếu ưu đãi đó tại một thời điểm đã được xác định cụ thể trong tương lai hoặc khi thỏa mãn các điều kiện cụ thể và bên phát hành không thể từ chối nghĩa vụ thanh toán (cổ phiếu ưu đãi hoàn lại). Nghĩa vụ mua lại cổ phiếu này phải được ghi rõ ngay trong hồ sơ phát hành tại thời điểm phát hành cổ phiếu; hoặc
- Không có điều khoản của cổ phiếu ưu đãi hoàn lại nhưng lại có điều khoản bên phát hành bắt buộc phải trả cổ tức theo một tỷ lệ/mức cố định không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của bên phát hành; hoặc
- Có điều khoản chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông nhưng phương án phát hành không quy định một tỷ lệ chuyển đổi cố định hoặc không quy định một số lượng cổ phiếu phổ thông xác định sẽ được Chuyển đổi mà dựa trên giá thị trường của cổ phiếu tại thời điểm chuyển đổi.

Cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu nếu cổ phiếu ưu đãi đó không có bản chất của cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, khi đó doanh nghiệp sẽ trình bày là vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu phổ thông, sau khi trừ đi chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu.

Các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu được phân bổ theo số lượng cổ phiếu phát hành thành công và không thành công:

- Phần chi phí phân bổ cho cổ phiếu phát hành thành công được bù trừ vào thặng dư vốn.
- Phần chi phí liên quan đến cổ phiếu phát hành không thành công được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong kỳ.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty để dùng cho công tác khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, phục vụ nhu cầu phúc lợi công cộng, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người lao động theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty. Việc trích lập và sử dụng quỹ khen thưởng, phúc lợi tuân thủ theo các quy định về kế toán và tài chính hiện hành.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Việc trích và sử dụng quỹ đầu tư phát triển được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các quy định hiện hành.

Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

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 Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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:

- (d) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (e) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (f) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- (g) 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.

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.

Thu nhập khác là các khoản thu nhập từ các hoạt động không thường xuyên, ngoài các hoạt động tạo ra doanh thu từ các hoạt động chính.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại.

Các khoản giảm trừ doanh thu 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 hợp nhất giữa niên độ.

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ và được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng là các khoản chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ của doanh nghiệp được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các khoản chi phí phát sinh liên quan hoạt động quản lý chung của doanh nghiệp, không trực tiếp gắn với hoạt động bán hàng hoặc sản xuất và được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày này, ngoại trừ số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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 bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm 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 tạm thời 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. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi Công ty có khả năng chắc chắn thu được lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và 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 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 thuận.

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) Triệu VND
Tiền mặt	11.842	13.742
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (i)	783.605	952.100
Tiền đang chuyển	10.615	6.184
Tương đương tiền (ii)	450.000	491.000
	1.256.062	1.463.026

(i) Chi tiết số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn theo ngân hàng như sau:

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Ngân hàng số 1	272.023	451.955
Ngân hàng số 2	196.147	170.111
Ngân hàng số 3	115.508	1.097
Ngân hàng số 4	82.572	326.299
Các ngân hàng khác	117.355	2.638
	783.605	952.100

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 2025: 4,75%/năm). Chi tiết số dư các khoản tương đương tiền như sau:

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Ngân hàng số 1	350.000	491.000
Ngân hàng số 5	100.000	-
	450.000	491.000

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ Triệu VND			Số đầu kỳ Triệu VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a1. Chứng khoán kinh doanh	560.590	15.343.915	-	1.406.325	29.674.245	-
- Tổng giá trị cổ phiếu	560.590	15.343.915	-	1.406.325	29.674.245	-
Cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)	560.590	15.343.915	-	1.406.325	29.674.245	-

(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 2026, Công ty đã thế chấp một phần cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng của Công ty (Chi tiết tại Thuyết minh số 26).

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ (Trình bày lại)		
	Triệu VND			Triệu VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
a2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	17.658.873	17.658.873	-	13.250.144	13.250.144	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (ii)	244.566	244.566	-	569.315	569.315	-
Ngân hàng số 1	173.529	173.529	-	552.278	552.278	-
Ngân hàng số 6	71.037	71.037	-	17.037	17.037	-
- Cho vay (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	17.414.307	17.414.307	-	12.680.829	12.680.829	-

- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 3,9%/năm đến 7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: lãi suất từ 3,9%/năm đến 6,6%/năm).

b. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ (Trình bày lại)		
	Triệu VND			Triệu VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
b1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	4.519.895	4.519.895	-	3.231.648	3.231.648	-
- Cho vay (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	4.519.895	4.519.895	-	3.231.648	3.231.648	-
b2. Đầu tư vào đơn vị khác	7.384.976	7.384.976	-	1.877.467	1.877.467	-
Góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh:						
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)	6.022.000	6.022.000	-	644.492	644.492	-
- Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (i)	1.022.976	1.022.976	-	892.975	892.975	-
- Công ty Cổ phần Vinhomes (i)	340.000	340.000	-	340.000	340.000	-

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

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

Chi tiết danh mục các hợp đồng hợp tác kinh doanh của doanh nghiệp:

Đơn vị	Bản chất hoạt động của hợp đồng	Tình trạng và tiến độ thực hiện	Số tiền (Triệu VND)
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Hợp tác kinh doanh nhằm thực hiện việc đầu tư, xây dựng, khai thác, quản lý và kinh doanh đối với dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders Vũ Yên, Thành phố Hải Phòng.	Dự án đã đi vào hoạt động	3.105.000
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Hợp tác kinh doanh nhằm thực hiện việc đầu tư, xây dựng, khai thác, quản lý và kinh doanh đối với cấu phần khu vui chơi, giải trí, nghỉ dưỡng công cộng thuộc Khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm, phường Mỹ Lâm, tỉnh Tuyên Quang.	Dự án đang triển khai xây dựng	1.881.000
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Hợp tác kinh doanh nhằm thực hiện việc đầu tư, xây dựng, khai thác, quản lý và kinh doanh đối với cấu phần khách sạn thuộc dự án đầu tư xây dựng tổ hợp trung tâm thương mại, chung cư và khách sạn tiêu chuẩn năm sao tại phường Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh.	Dự án đã đi vào hoạt động	1.022.976
Các đối tượng khác	Các hợp đồng hợp tác kinh doanh khác	Dự án đang triển khai xây dựng hoặc đã đi vào vận hành	1.376.000
Tổng cộng			7.384.976

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND Giá trị ghi sổ	Triệu VND Giá trị dự phòng	Triệu VND Giá trị ghi sổ	Triệu VND Giá trị dự phòng
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	734.780	(40.921)	416.696	(39.337)
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	478.035	-	477.485	-
	1.212.815	(40.921)	894.181	(39.337)
Trong đó: Các khoản phải thu ngắn hạn với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	215.358	-	309.670	-

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Đối tác số 1	1.008.856	535.105
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Tuyên Quang	107.190	20.000
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	2.853.901
Khác	815.861	640.350
	1.931.907	4.049.356
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	1.958	2.855.114
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Vinhomes	16.480.000	9.646.099
	16.480.000	9.646.099
Trong đó:		
Trả trước dài hạn cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	16.480.000	9.646.099

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)	
	Triệu VND Giá trị ghi sổ	Triệu VND Giá trị dự phòng	Triệu VND Giá trị ghi sổ	Triệu VND Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn				
Phải thu về các khoản chi hộ	905.618	-	243.458	-
Phải thu về lãi đặt cọc	71.645	-	66.060	-
Khác	67.442	-	42.668	-
	1.044.705	-	352.186	-
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	797.034	-	109.553	-
b. Dài hạn				
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với một số đối tác doanh nghiệp	1.190.258	-	356.581	-
Tạm ứng giải phóng mặt bằng	75.919	-	75.919	-
Khác	6.828	-	9.361	-
	1.273.005	-	441.861	-
Trong đó:				
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan	748	-	3.471	-

10. HÀNG TỒN KHO

		Số cuối kỳ Triệu VND		Số đầu kỳ Triệu VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i) (ii)	17.827.867	-	4.089.475	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	1.554.999	-	1.229.451	-
Nguyên liệu, vật liệu	135.593	-	160.150	-
Công cụ, dụng cụ	5.867	-	6.622	-
Sản phẩm	25.604	-	472	-
Hàng hóa	173	-	5.278	-
	19.550.103	-	5.491.448	-

- (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.

- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã thế chấp quyền tài sản, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một số dự án để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng của Công ty (Chi tiết tại Thuyết minh số 26).

Trong kỳ, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang với số tiền 133.914.910.927 VND.

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	355.670	14.303
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	58.637	56.212
Chi phí sửa chữa và bảo trì	5.451	6.382
Các khoản khác	160.412	63.616
	580.170	140.513
b. Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	234.858	221.813
Chi phí thuê chờ phân bổ	183.469	189.613
Chi phí sửa chữa lớn	110.272	117.744
Chi phí hoa hồng thẻ golf	173.089	173.637
Các khoản khác	112.951	88.054
	814.639	790.861

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

	Số đầu kỳ Triệu VND	Số phải nộp/ bù trừ trong kỳ Triệu VND	Số đã nộp trong kỳ Triệu VND	Số cuối kỳ Triệu VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	62.254	16.404	-	45.850
Thuế nhà đất, phí sử dụng và thuê đất	14.055	-	-	14.055
	76.309	16.404	-	59.905
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	207.453	820.089	944.122	83.420
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	407.963	52.875	355.088
Thuế thu nhập cá nhân	41.278	198.390	191.326	48.342
Thuế nhà thầu nước ngoài	49.544	240.136	239.025	50.655
Thuế nhà đất, phí sử dụng và thuê đất	92	14.431.908	14.428.627	3.373
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước khác	248.869	235.693	428.399	56.163
	547.236	16.334.179	16.284.374	597.041

13. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) Triệu VND
Tiền gửi không kỳ hạn bị hạn chế sử dụng	87.645	239.541
	87.645	239.541

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

14. 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	32.148.572	12.136.045	891.779	127.137	883.186	1.098.285	47.285.004
Mua trong kỳ	14.562	27.923	12.847	1.438	17.643	10.645	85.058
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	352.685	606.654	-	-	2.079	4.765	966.183
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát	(107)	(118.026)	(28.361)	(3.000)	(330)	(19.085)	(168.909)
tại một số hoạt động kinh doanh							
Thanh lý, nhượng bán	(991.699)	(112.419)	(33.848)	(1.187)	(9.501)	(7.195)	(1.155.849)
Phân loại lại	(34.235)	12.565	(760)	5	564	21.861	-
Tăng, giảm khác	(51.897)	9.269	3.804	596	1	(82)	(38.309)
Số dư cuối kỳ	31.437.881	12.562.011	845.461	124.989	893.642	1.109.194	46.973.178

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Số dư đầu kỳ	7.160.920	5.901.441	553.036	84.821	797.039	690.435	15.187.692
Khấu hao trong kỳ	718.493	575.354	27.576	7.828	42.087	123.645	1.494.983
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát	105	(113.417)	(20.933)	(2.981)	(124)	(18.831)	(156.181)
tại một số hoạt động kinh doanh							
Thanh lý, nhượng bán	(423.502)	(74.236)	(30.708)	(1.176)	(6.269)	(6.541)	(542.432)
Phân loại lại	(31.151)	30.235	(162)	12	-	1.066	-
Tăng, giảm khác	(837)	(347)	3.460	980	-	457	3.713
Số dư cuối kỳ	7.424.028	6.319.030	532.269	89.484	832.733	790.231	15.987.775

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại ngày đầu kỳ	24.987.652	6.234.604	338.743	42.316	86.147	407.850	32.097.312
Tại ngày cuối kỳ	24.013.853	6.242.981	313.192	35.505	60.909	318.963	30.985.403

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 2026 là 3.341 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 2.795 tỷ VND).

Công ty đã thế chấp một số tài sản để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng của Công ty (Chi tiết tại Thuyết minh số 26), các công ty trong cùng Tập đoàn và bên liên quan khác. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 20.172 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 22.301 tỷ VND).



15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Nhà xưởng 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
Thuê tài chính trong kỳ	1.024.316	203.475	1.227.791
Số dư cuối kỳ	1.259.504	314.421	1.573.925
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	18.853	63.480	82.333
Khấu hao trong kỳ	15.487	19.169	34.656
Số dư cuối kỳ	34.340	82.649	116.989
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	216.335	47.466	263.801
Tại ngày cuối kỳ	1.225.164	231.772	1.456.936

Công ty thuê khách sạn tại Tỉnh Quảng Bình và Tỉnh Nghệ An 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.

16. 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	742.091	281.358	174.896	1.198.345
Tăng trong kỳ	-	5.414	-	5.414
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	365	365
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	-	(2.337)	(44)	(2.381)
Thanh lý, nhượng bán	-	(6.710)	-	(6.710)
Số dư cuối kỳ	742.091	277.725	175.217	1.195.033
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	117.866	250.825	37.560	406.251
Hao mòn trong kỳ	8.546	9.533	9.889	27.968
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh	-	(2.337)	(44)	(2.381)
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.358)	-	(4.358)
Số dư cuối kỳ	126.412	253.663	47.405	427.480
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	624.225	30.533	137.336	792.094
Tại ngày cuối kỳ	615.679	24.062	127.812	767.553

Nguyên giá tài sản cố định vô hình của Công ty đã hao mòn hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 240 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 237 tỷ VND).

Công ty đã thế chấp một số tài sản là quyền sử dụng đất của Công ty để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Chi tiết tại Thuyết minh số 26), các công ty trong cùng Tập đoàn và một bên liên quan khác. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 360 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 399 tỷ).

17. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và vật kiến trúc Triệu VND	Quyền sử dụng đất Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	611.604	168.294	779.898
Số dư cuối kỳ	611.604	168.294	779.898
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	199.866	37.713	237.579
Khấu hao trong kỳ	14.186	1.152	15.338
Số dư cuối kỳ	214.052	38.865	252.917
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	411.738	130.581	542.319
Tại ngày cuối kỳ	397.552	129.429	526.981

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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.

Nguyên giá bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 3 tỷ VND.

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 2026 là 19,7 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 20,2 tỷ VND).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 và đầu tư với Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail và Công ty Cổ phần Vincom Retail ("các 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 2026 cần được trình bày. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư.

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 Triệu VND
Số đầu kỳ	4.917.752	5.029.426
Tăng trong kỳ	2.369.185	494.364
Tăng do nhận chuyển nhượng công ty con	-	71.011
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(966.183)	(738.363)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(365)	(40.488)
Số cuối kỳ	6.320.389	4.815.950

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	2.465.818	1.096.440
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	711.030	711.030
Dự án Vinpearl Làng Ván	701.886	927.053
Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý	471.188	293.326
Các dự án khác (i)	1.970.467	1.889.903
	6.320.389	4.917.752

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một số dự án để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng của Công ty (Chi tiết tại Thuyết minh số 26).

Trong năm, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang với số tiền 5.325.072.039 VND.

19. THUẾ THU NHẬP HOÀN 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%	156.374	120.546
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		156.374	120.546

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%	868.832	918.472
Chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất xây khách sạn và biệt thự dự án Vinpearl Đà Nẵng		24.241	24.524
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		893.073	942.996

20. 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
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	230.931	619.866	133.714	984.511
Phân bổ trong kỳ	62.981	169.054	36.468	268.503
Số dư cuối kỳ	293.912	788.920	170.182	1.253.014
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	1.028.693	2.761.215	595.638	4.385.546
Tại ngày cuối kỳ	965.712	2.592.161	559.170	4.117.043

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u> <u>Triệu VND</u>	<u>Số đầu kỳ</u> <u>Triệu VND</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (i)	710.214	550.689
Phải trả cho các đối tượng khác	1.301.705	1.927.971
	2.011.919	2.478.660
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	221.813	266.069

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

22. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u> <u>Triệu VND</u>	<u>Số đầu kỳ</u> <u>Triệu VND</u>
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản	13.986.992	10.774.165
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ khác liên quan	522.161	482.125
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khác	36.595	36.776
	14.545.748	11.293.066
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan	74	1.464

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

	<u>Số cuối kỳ</u> <u>Triệu VND</u>	<u>Số đầu kỳ</u> <u>Triệu VND</u>
Đối tác số 2 (i)	2.913.564	4.959.454
Đối tác số 3 (i)	1.276.520	1.104.395
Đối tác số 4 (i)	1.251.938	1.698.493
Đối tác số 5 (i)	766.198	604.833
Đối tác số 6 (i)	739.771	1.557.324
Đối tác số 7 (i)	326.056	829.200
Các đối tác khác (ii)	6.712.945	20.466
	13.986.992	10.774.165

- (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.
- (ii) Phản ánh các khoản người mua trả tiền trước là các cá nhân phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở của dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý, dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Vinpearl Làng Vân và các dự án khác.

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Chi phí xây dựng dự án trích trước	587.172	487.533
Chi phí hỗ trợ lãi suất	296.864	507.381
Chi phí lãi vay, lãi cọc và lãi trái phiếu trích trước	159.701	197.085
Chi phí trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	56.336	90.694
Chi phí tiền lương trích trước	-	354.463
Chi phí phải trả khác	476.343	351.131
	1.576.416	1.988.287
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	23.859	59.786

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu voucher nhận trước	156.365	216.152
Doanh thu thẻ golf nhận trước	64.449	49.942
Khác	22.947	128.597
	243.761	394.691
b. Dài hạn		
Doanh thu thẻ golf nhận trước	413.128	424.896
Doanh thu cho thuê nhận trước	69.624	69.723
Khác	2.690	3.912
	485.442	498.531

25. PHẢI TRẢ KHÁC

a. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan tới các dự án bất động sản (i)	3.595.450	1.834.121
Phải trả một đối tác doanh nghiệp liên quan tới hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.835.373	1.529.476
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (ii)	1.100.403	1.944.994
Quỹ bảo trì phải trả cho các căn hộ đã bàn giao	68.798	70.905
Các khoản phải trả, phải nộp khác	129.491	96.722
	6.729.515	5.476.218
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	303.899	1.148.612

- (i) Phản ánh các khoản đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác để mua diện tích thương mại và nhà ở của dự án bất động sản.
- (ii) Phản ánh các khoản nhận đặt cọc từ một số đối tác doanh nghiệp để chuyển nhượng dự án xây dựng cơ bản dở dang.

b. Dài hạn

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Nhận đặt cọc góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	23.153.000	12.500.000
Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (ii)	1.766.169	1.766.169
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh và thỏa thuận chuyển nhượng dự án (iii)	715.027	715.416
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.385	3.201
	25.637.581	14.984.786
Trong đó:		
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	11.358.097	705.097

- (i) Phản ánh các khoản đặt cọc từ một số đối tác doanh nghiệp để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh giữa Công ty và các đối tác liên quan đến việc đầu tư, xây dựng và kinh doanh đối với cấu phần hợp tác tại dự án Làng Vân, Đà Nẵng.
- (ii) Phản ánh các khoản phải trả liên quan tới hợp đồng hợp tác đầu tư năm 2020 để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang do Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư.
- (iii) Phản ánh các khoản nhận đặt cọc từ các đối tác để đặt cọc cho hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh và theo các thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng một số dự án xây dựng cơ bản dở dang.

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu kỳ (Trình bày lại)	Trong kỳ		Số cuối kỳ
	Triệu VND	Triệu VND		Triệu VND
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
a1. Vay ngắn hạn	2.495.425	3.713.110	(2.665.057)	3.543.478
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	803.923	1.362.283	(1.195.456)	970.750
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	185.988	873.326	(185.988)	873.326
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	936.073	773.936	(936.073)	773.936
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	118.581	414.410	(48.512)	484.479
Ngân hàng Malayan Banking Berhad	162.551	289.155	(162.677)	289.029
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	288.309	-	(136.351)	151.958
a2. Vay dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 26b)	148.000	74.000	(74.000)	148.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	148.000	74.000	(74.000)	148.000
a3. Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 26b)	3.096.799	-	(3.096.799)	-
Trái phiếu phát hành	3.096.799	-	(3.096.799)	-
a4. Các khoản vay từ bên liên quan	66.200	-	-	66.200
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	66.200	-	-	66.200
	5.806.424	3.787.110	(5.835.856)	3.757.678

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	Số dư VND tương đương			
		nguyên tệ	nguyên tệ			
			Triệu VND			
1	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	Triệu VND	970.750	970.750 - Trả nợ gốc khi đáo hạn; - Trả lãi hàng tháng.	10,8% đến 11,3%/năm	(ii), (iv)
2	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	Triệu VND	873.326	873.326 - Trả nợ gốc khi đáo hạn; - Trả lãi hàng tháng	9% đến 11%/năm	(ii)
3	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	Triệu VND	773.936	773.936 - Trả nợ gốc khi đáo hạn; - Trả lãi hàng tháng.	12,25% đến 13%/năm	(ii), (iii), (iv)
4	Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	Triệu VND	456.689	456.689 - Trả nợ gốc khi đáo hạn; - Trả lãi hàng tháng.	14%/năm	(i), (ii)
		EUR	880.904	27.790		
5	Ngân hàng Malayan Banking Berhad	Triệu VND	209.497	209.497 - Trả gốc và lãi khi đáo hạn khoản vay.	6,5% đến 8,6%/năm	(iii)
		USD	3.024.541	79.532	8% đến 8,6%/năm	

STT	Đối tượng	Số cuối kỳ		Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
		Đơn vị nguyên tệ	Số dư VND tương đương Triệu VND			
6	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Triệu VND	151.958	151.958 - Trả nợ gốc khi đáo hạn; - Trả lãi hàng tháng.	13,8%/năm	(i), (ii), (iii)
7	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Triệu VND	66.200	66.200 - Trả gốc và lãi khi đáo hạn khoản vay.	12%/ năm	Khoản vay không có tài sản đảm bảo

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 – Công ty mẹ và công ty trong cùng Tập đoàn;
- (ii) Một số cổ phiếu của Công ty, một công ty trong cùng Tập đoàn và một bên liên quan khác được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP;
- (iii) Các khoản vay được cam kết bảo lãnh của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP;
- (iv) Một số cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP được nắm giữ bởi Công ty (Chi tiết tại Thuyết minh số 6) và các bên liên quan khác của Tập đoàn.

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu kỳ (Trình bày lại)	Trong kỳ		Số cuối kỳ
	Triệu VND Giá trị	Triệu VND Tăng	Giảm	Triệu VND Giá trị
b1. Vay dài hạn (i)	5.933.914	11.706.204	(5.237.795)	12.402.323
Cargill Financial Services International, Inc	-	5.256.100	119	5.256.219
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam	-	4.907.524	-	4.907.524
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	1.542.580	-	1.542.580
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	770.000	-	(74.000)	696.000
Vay hợp vốn	5.163.914	-	(5.163.914)	-
b2. Trái phiếu phát hành	3.096.799	4.860.903	(3.096.031)	4.861.671
Trái phiếu 150mill USD	3.175.791	-	(3.175.791)	-
Trái phiếu VPL 12601 (ii)	-	4.907.000	-	4.907.000
Chi phí phát hành	(78.992)	(46.097)	79.760	(45.329)
	9.030.713	16.567.107	(8.333.826)	17.263.994
Trong đó:				
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	3.244.799			148.000
- Số phải trả sau 12 tháng	5.785.914			17.115.994

(i) Chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

STT	Đối tượng	Số cuối năm (Triệu VND)	Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
1	Cargill Financial Services International, Inc	5.256.219	- Trả nợ gốc khi đáo hạn; - Trả lãi định kỳ 3 tháng/lần.	6,18%/năm	- Một số tài sản được nắm giữ bởi Công ty (Chi tiết tại Thuyết minh số 13) và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP; - Một số cổ phiếu của công ty trong cùng Tập đoàn được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP;
2	Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam	4.907.524	- Trả nợ gốc theo lịch trả nợ; - Trả lãi hàng tháng.	12%/năm	- Quyền tài sản phát sinh của dự án (Chi tiết tại Thuyết minh số 10)
3	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	1.542.580	- Trả nợ gốc theo lịch trả nợ; - Trả lãi định kỳ 3 tháng/lần.	10,5%/năm	- Quyền tài sản phát sinh của dự án (Chi tiết tại Thuyết minh số 10)
4	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	696.000	- Trả nợ gốc theo lịch trả nợ; - Trả lãi hàng tháng.	9,8%/năm	- Toàn bộ các công trình trên đất thuộc dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang (Thuyết minh số 17)

(ii) Phản ánh khoản trái phiếu theo hình thức riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có đảm bảo bằng tài sản, có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi. Ngày 03 tháng 6 năm 2026, Công ty đã phát hành thành công 49.070 trái phiếu với mệnh giá là 100.000.000 VND/ trái phiếu, kỳ hạn 60 tháng và sẽ đáo hạn vào ngày 03 tháng 6 năm 2031. Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền, lợi ích gần liền hoặc phát sinh trong tương lai từ một phần dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Vinpearl Làng Vân (Chi tiết tại Thuyết minh số 10). Đơn vị bảo lãnh/ tư vấn phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán MB.

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Trong vòng một năm	148.000	3.244.799
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	11.833.775	5.695.914
Sau năm năm	5.282.219	90.000
	17.263.994	9.030.713
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	148.000	3.244.799
Số phải trả sau 12 tháng	17.115.994	5.785.914

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc vốn 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	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 kỳ 2025											
Số dư đầu kỳ trước	17.232.122		11.389.128	2.177		(213.406)	3.071.173		2.771		31.483.965
Phát hành cổ phiếu phổ thông	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 cuối kỳ trước	17.933.004		15.686.884	2.177		(1.199.952)	3.329.877		2.926		35.754.916
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026											
Số dư đầu kỳ này	17.933.004		15.686.884	2.177		(1.199.952)	4.172.739		2.964		36.597.816
Phát hành cổ phiếu ưu đãi (I)	841.500		5.741.277	-		-	-		-		6.582.777
Lợi nhuận trong kỳ	-		-	-		-	2.179.996		63		2.180.059
Số dư cuối kỳ này	18.774.504		21.428.161	2.177		(1.199.952)	6.352.735		3.027		45.360.652

(I) Tại ngày 24 tháng 4 năm 2026, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án chào bán riêng lẻ cổ phiếu ưu đãi cổ tức có thể chuyển đổi của Công ty nhằm tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC. Tại ngày 23 tháng 6 năm 2026, 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 11/2026/NQ-HĐQT-VP JSC. Công ty đã nhận được tiền góp vốn bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Công ty vào ngày 23 tháng 6 năm 2026. Ngày 26 tháng 6 năm 2026, Công ty đã hoàn thành các thủ tục tăng vốn và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 75 cùng ngày.

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.877.450.377	1.793.300.377
Cổ phiếu phổ thông	1.793.300.377	1.793.300.377
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	84.150.000	-

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

Số lượng cổ phiếu ưu đãi đang lưu hành bị hạn chế chuyển nhượng tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 84.150.000 cổ phiếu.

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 75 ngày 26 tháng 6 năm 2026, vốn điều lệ của Công ty là 18.774.503.770.000 VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Triệu VND	%	Triệu VND	%
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	15.334.534	81,68	15.334.534	85,51
Các cổ đông khác	3.439.970	18,32	2.598.470	14,49
	18.774.504	100	17.933.004	100

28. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đô la Mỹ	USD	3.568.967	2.506.150
Won Hàn Quốc	KRW	2.222.000	2.580.000
Đô la Úc	AUD	3.120	1.300
Baht Thái Lan	THB	2.100	-
Đồng EURO	EUR	1.707	13.295
Yên Nhật	JPY	162	238.000
Đô la Canada	CAD	70	-
Đô la Hồng Kong	HKD	-	3.000
Franc Thụy Sĩ	CHF	-	200
Đô la SIng	SGD	-	30

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:		
Từ 1 năm trở xuống	160.781	160.935
Trên 1 năm đến 5 năm	603.850	614.044
Trên 5 năm	5.943.426	5.755.817
	6.708.057	6.530.796

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

a. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Chỉ tiêu	Kinh doanh dịch vụ, khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh cho thuê và chuyển nhượng bất động sản	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
1. Tài sản bộ phận	40.013.981	43.086.999	83.100.980
2. Tài sản không phân bổ			36.077.059
Tổng Tài sản			119.178.039
3. Nợ phải trả bộ phận	7.671.332	42.855.587	50.526.919
4. Nợ phải trả không phân bổ			23.290.468
Tổng Nợ phải trả			73.817.387

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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 2026

Chỉ tiêu	Kinh doanh dịch vụ, khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh cho thuê và chuyển nhượng bất động sản	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.837.243	(42.594)	6.794.649
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	2.436.126	(111.300)	2.324.826
Thu nhập thuần không phân bổ			193.849
Lợi nhuận thuần trước thuế			2.518.675
Lợi nhuận thuần sau thuế			2.180.059

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

Chỉ tiêu	Kinh doanh dịch vụ, khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh cho thuê và chuyển nhượng bất động sản	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.158.968	753.528	5.912.496
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.109.721	508.675	1.618.396
Thu nhập thuần không phân bổ			(1.237.694)
Lợi nhuận thuần trước thuế			380.702
Lợi nhuận thuần sau thuế			258.794

b. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

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

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
	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	6.869.826	5.166.101
Doanh thu cho thuê và chuyển nhượng bất động sản	(42.594)	753.528
	6.827.232	5.919.629
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	32.583	7.133
	32.583	7.133
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.794.649	5.912.496
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với một số bên liên quan trọng yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	297.136	284.445

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 (Trình bày lại)
	Triệu VND	Triệu VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp	4.401.117	4.049.247
Giá vốn cho thuê và chuyển nhượng bất động sản	68.706	244.853
	4.469.823	4.294.100

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 (Trình bày lại)
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.025.156	841.366
Chi phí nhân công	1.500.422	1.343.253
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.841.448	1.882.508
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.232.190	1.205.148
(Hoàn nhập)/ Trích lập chi phí dự phòng	(16.186)	36.017
Chi phí khác bằng tiền	279.165	218.439
	5.862.195	5.526.731

33. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi hoán đổi trái phiếu	1.838.614	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và lãi vốn góp	974.596	982.883
Lãi chênh lệch tỷ giá	86.002	6.509
Doanh thu hoạt động tài chính khác	11.531	549
	2.910.743	989.941

34. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí mua lại trái phiếu của trái chủ	2.115.011	-
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	483.836	578.849
Chi phí lãi cọc	181.629	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	34.130	269.221
Chi phí tài chính khác	204.247	93.648
	3.018.853	941.718

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

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 (Trình bày lại)
	Triệu VND	Triệu VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	305.838	280.773
Chi phí khấu hao TSCĐ	60.357	73.620
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	268.503	268.503
Chi phí dịch vụ mua ngoài	298.146	269.161
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	181.365	41.746
	1.114.209	933.803

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 (Trình bày lại)
	Triệu VND	Triệu VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	112.064	99.100
Chi phí dịch vụ mua ngoài	181.241	149.503
(Hoàn nhập)/Trích lập chi phí dự phòng	(17.770)	33.103
Chi phí bán hàng khác	2.628	17.122
	278.163	298.828

36. THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
	Triệu VND	Triệu VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.715.132	54.239
Các khoản khác	14.197	34.412
	1.729.329	88.651

37. CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
	Triệu VND	Triệu VND
Các khoản phạt	28.624	110.259
Các khoản khác	6.374	31.678
	34.998	141.937

38. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	424.343	183.013
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ nay	24	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	424.367	183.013
	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
	Triệu VND	Triệu VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(85.751)	(61.105)
Tổng thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(85.751)	(61.105)

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 kỳ kế toán 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.

39. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Cổ đông Công ty mẹ (triệu VND)	2.179.996	258.704
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	1.793.300.377	1.781.619.015
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.216	145

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

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu kỳ	1.793.300.377	1.723.212.204
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	-	58.406.811
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	1.793.300.377	1.781.619.015

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

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

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			215.358	309.670
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	52.803	70.276
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	44.381	32.084
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	29.214	86.131
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	28.271	26.497
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và Thông minh GSM	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	10.542	6.690
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	12.651	5.026
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	37.496	82.966
Trả trước cho người bán ngắn hạn			1.958	2.855.114
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	7	2.853.901
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn và Bên liên quan khác	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	1.951	1.213
Trả trước cho người bán dài hạn			16.480.000	9.646.099
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	16.480.000	9.646.099

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Phải thu ngắn hạn khác			797.034	109.553
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu chi hộ	705.131	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu lãi từ vốn hợp tác hợp đồng kinh doanh	66.060	66.060
Công ty Cổ phần Quỹ giải thưởng Vinfuture	Chịu sự kiểm soát chung	Phải thu khác	-	41.765
Các bên liên quan khác	Công ty con và Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu ngắn hạn khác	25.843	1.728
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (I)			17.414.307	12.680.829
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	6.779.924	2.681.728
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	4.026.276	6.168.836
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	1.922.867	1.315.050
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	1.665.688	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	1.555.074	1.647.342
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	1.464.478	867.873
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (I)			4.519.895	3.231.648
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	3.064.199	2.902.339
Công ty Cổ phần Nghiên cứu, Phát triển và Ứng dụng Robot Hình người VinDynamics	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	1.102.893	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	352.803	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	302.105
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	27.204
Phải trả người bán ngắn hạn			221.813	266.069
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	122.396	96.350
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả người bán ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	50.346	62.896

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ Triệu VND	Số đầu kỳ Triệu VND
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	25.189	76.643
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn và chịu sự kiểm soát chung	Phải trả người bán ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	23.882	30.180
Phải trả ngắn hạn khác			303.899	1.148.612
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc ngắn hạn	303.821	303.821
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc ngắn hạn	-	844.791
Các bên liên quan khác	Công ty con và bên liên quan khác	Phải trả ngắn hạn khác	78	-
Phải trả dài hạn khác			11.358.097	705.097
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc dài hạn	10.653.000	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc dài hạn	286.144	286.144
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc dài hạn	224.853	224.853
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc dài hạn	194.100	194.100
Chi phí phải trả ngắn hạn			23.859	59.786
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả lãi vay	18.664	14.724
Công ty Cổ phần Vinsmart Future	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp	-	32.147
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả ngắn hạn về dịch vụ, hàng hóa cung cấp và lãi vay	5.195	12.915
Vay ngắn hạn			66.200	66.200
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay ngắn hạn	66.200	66.200

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

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

	Mối quan hệ	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
		Triệu VND	Triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ		
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh		5.532.000	-
Thuê tài chính		1.350.570	-
Phí quản lý		76.400	74.694
Cung cấp dịch vụ		35.603	31.786
Mua hàng hóa và dịch vụ		27.225	5.795
Thanh lý tài sản		13.979	-
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		11.700	27.648
Thu hồi khoản cho vay		-	2.894.000
Lãi cho vay		-	138.973
Mua tài sản		-	628.192
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSmart	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cho vay		2.000.000	1.050.000
Thu hồi khoản cho vay		1.151.000	680.000
Lãi cho vay		82.136	106.440
Vay		-	66.200
Lãi đi vay		1.328	1.328
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cho vay		4.000.000	3.917.000
Thu hồi khoản cho vay		360.000	1.051.000
Lãi cho vay		276.092	303.109
Cung cấp dịch vụ		175	2.104
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	38
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cho vay		1.000.000	550.000
Thu hồi khoản cho vay		450.000	-
Lãi cho vay		46.507	13.193
Cung cấp dịch vụ		1.608	2.785
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cho vay		1.347.000	-
Thu hồi khoản cho vay		1.150.000	-
Lãi cho vay		63.534	-
Cung cấp dịch vụ		1.339	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn		
Chuyển tiền ứng trước theo hợp đồng tổng thầu		3.980.000	-
Cung cấp dịch vụ		74.225	22.323
Mua hàng hóa và dịch vụ		18.856	15.844
Mua tài sản		1.075	-
Thanh lý tài sản		1	-

		Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 Triệu VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 Triệu VND
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	Công ty trong cùng tập đoàn (Không còn là bên liên quan từ ngày 30/6/2026)		
Cung cấp dịch vụ		91.350	87.478
Mua hàng hóa và dịch vụ		2.648	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác		
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh		130.000	-
Chi phí chia sẻ doanh thu hợp tác kinh doanh		74.543	60.049
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		32.400	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		25.651	21.468
Cung cấp dịch vụ		9.590	5.992
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		5.505	5.244
Mua tài sản		420	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Chịu sự kiểm soát chung		
Cung cấp dịch vụ		59.210	53.290
Mua hàng hóa và dịch vụ		26	11
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng tập đoàn		
Chi phí lãi phạt		181.629	-
Cung cấp dịch vụ		6.663	6.754
Thanh lý tài sản		1.318	290.590
Mua hàng hóa và dịch vụ		282	118
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cho vay		3.300.000	-
Thu hồi khoản cho vay		1.700.000	4.311.275
Lãi cho vay		65.688	57.544
Mua hàng hóa và dịch vụ		36.920	38.042
Cung cấp dịch vụ		2.658	3.113
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng tập đoàn		
Thu hồi khoản cho vay		2.004.033	708.576
Lãi cho vay		257.441	333.156
Mua hàng hóa và dịch vụ		44.957	4.462
Cung cấp dịch vụ		6.929	7.074
Thanh lý tài sản		64	1.886
Công ty Cổ phần Nghiên cứu, Phát triển và Ứng dụng Robot Hình người VinDynamics	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cho vay		1.100.000	-
Lãi cho vay		2.893	-
Cung cấp dịch vụ		1.451	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu, Phát triển và Ứng dụng Người máy Đa năng VinMotion	Công ty trong cùng tập đoàn		
Lãi cho vay		161.859	16.480
Cung cấp dịch vụ		830	291
Cho vay		-	2.720.000

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		Kỳ này	Kỳ trước
		Triệu VND	Triệu VND
Hội đồng Quản trị		2.567	539
Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch	60	-
Các thành viên quản lý khác		2.507	539
Ban Tổng Giám đốc		10.265	3.684
Bà Ngô Thị Hương	Tổng Giám đốc	10.054	-
Các thành viên quản lý khác		211	3.684
Ban Kiểm soát		410	1.298
Bà Nguyễn Thị Như Hoa	Trưởng Ban Kiểm soát	87	284
Các thành viên khác		323	1.014
		13.242	5.521



Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu



Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026