

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang
Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	12 - 61



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

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

Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Ông Đặng Thanh Thủy	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Bà Lê Thúy Anh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Bà Võ Thị Phương Thảo	Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Bà Đào Thụy Vân	Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đặng Thanh Thủy	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2024)
Ông Doerr Juergen Peter	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2024)
Bà Võ Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Nga	Giám đốc
Bà Vũ Thị Kim Hường	Giám đốc tài chính (bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Như Hoa	Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2024)
Ông Nguyễn Trung Lập	Trưởng Ban Kiểm soát (từ ngày 09 tháng 3 năm 2024 đến ngày 12 tháng 11 năm 2024)
Ông Nguyễn Văn Vỹ	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Ông Tạ Khánh Duy	Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2024)
Ông Nguyễn Ngọc Linh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2024)
Ông Trần Quang Duy	Thành viên (từ ngày 09 tháng 3 năm 2024 đến ngày 12 tháng 11 năm 2024)
Ông Tạ Duy Khánh	Thành viên (từ ngày 09 tháng 3 năm 2024 đến ngày 12 tháng 11 năm 2024)
Bà Trần Thu Hương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)
Bà Ngô Thị Thu Hương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2024)



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 02 năm 2025

Số: 0506/VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vinpearl (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 02 năm 2025, từ trang 05 đến trang 61, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác, với báo cáo kiểm toán độc lập đề ngày 29 tháng 3 năm 2024 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



Phan Ngọc Anh

Phó Tổng Giám đốc

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

Nguyễn Khương Duy

Kiểm toán viên

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 27 tháng 02 năm 2025

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		25.495.418	12.439.789
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	1.778.290	1.878.394
1.	Tiền	111		778.290	1.876.897
2.	Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000	1.497
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	1.558.112	1.537.107
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		1.406.325	1.406.325
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		151.787	130.782
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		15.962.655	4.954.416
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	786.336	728.638
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.133.536	438.413
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	36	12.539.800	-
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.507.008	3.793.091
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.025)	(5.726)
IV.	Hàng tồn kho	140	10	5.711.545	3.054.811
1.	Hàng tồn kho	141		5.711.545	3.054.811
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		484.816	1.015.061
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	75.724	106.553
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		363.242	862.658
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	45.850	45.850

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		48.885.341	32.388.570
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		848.046	79.685
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	36	607.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	241.046	79.685
II. Tài sản cố định	220		15.260.697	15.352.901
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	14.626.015	14.665.875
- Nguyên giá	222		23.508.242	22.545.767
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.882.227)	(7.879.892)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	305.496	333.152
- Nguyên giá	225		339.375	339.375
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(33.879)	(6.223)
3. Tài sản cố định vô hình	227	15	329.186	353.874
- Nguyên giá	228		627.104	609.456
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(297.918)	(255.582)
III. Bất động sản đầu tư	230	16	548.983	578.760
- Nguyên giá	231		752.571	752.571
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(203.588)	(173.811)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.252.524	3.839.462
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	4.252.524	3.839.462
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	27.376.663	12.065.840
1. Đầu tư vào công ty con	251		16.112.460	497.724
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.264.203	11.568.116
VI. Tài sản dài hạn khác	260		598.428	471.922
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	463.488	470.188
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		134.940	1.734
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		74.380.759	44.828.359

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		41.313.890	28.561.030
I.	Nợ ngắn hạn	310		28.936.121	25.221.862
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	5.583.839	6.553.784
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	13.424.400	339.625
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	1.197.108	367.030
4.	Phải trả người lao động	314		223	3.359
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	1.711.891	1.783.837
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	449.797	496.489
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	22	3.261.026	1.433.090
8.	Vay ngắn hạn	320	23	3.306.501	13.856.491
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	24	-	386.876
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.336	1.281
II.	Nợ dài hạn	330		12.377.769	3.339.168
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	725.698	1.077.947
2.	Phải trả dài hạn khác	337	22	2.955.844	1.333.441
3.	Vay dài hạn	338	23	8.696.227	91.600
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	-	836.180

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		33.066.869	16.267.329
I. Vốn chủ sở hữu	410	25	33.066.869	16.267.329
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		17.232.122	15.041.382
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		17.232.122	15.041.382
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		14.506.313	1.080.047
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.177	2.177
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.326.257	143.723
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	421a		143.723	(386.712)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		1.182.534	530.435
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		74.380.759	44.828.359


Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu

Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởngVõ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 02 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	6.095.338	6.179.538
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		3.519	2.032
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	27	6.091.819	6.177.506
4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	28	5.256.683	9.684.779
5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		835.136	(3.507.273)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	700.103	8.722.915
7. Chi phí tài chính	22	31	1.636.341	3.671.795
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.223.050	3.046.320
8. Chi phí bán hàng	25	32	495.218	537.120
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	(228.966)	508.692
10. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		(367.354)	498.035
11. Thu nhập khác	31	33	1.699.615	98.737
12. Chi phí khác	32	34	139.689	56.347
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.559.926	42.390
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.192.572	540.425
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	35	143.246	9.814
16. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(133.208)	176
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		1.182.534	530.435


Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu

Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởngVõ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 02 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.192.572	540.425
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.371.996	1.421.999
Các khoản dự phòng	03	(1.224.757)	(582.505)
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	155.178	301.005
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(2.293.907)	(3.638.338)
Chi phí lãi vay	06	1.223.050	3.046.320
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	424.132	1.088.906
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	1.760.553	2.335.039
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(2.656.734)	417.608
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	19.207.516	(6.265.974)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	37.529	112.149
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(4.913.539)
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.066.378)	(1.991.064)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(35.329)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	17.671.289	(9.216.875)
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	(2.644.569)	(1.104.757)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	85.302	81.563
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(15.636.585)	(28.874.662)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.469.780	21.823.266
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(15.816.078)	(1.735.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	372.607	8.470.801
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	71.585	219.964
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(31.097.958)	(1.118.825)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: Triệu VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	15.617.006	10.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	14.390.576	79.536.972
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(16.682.357)	(77.584.150)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	13.325.225	11.952.822
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(101.444)	1.617.122
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	1.878.394	260.092
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	1.340	1.180
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	1.778.290	1.878.394


Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu

Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởngVõ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 02 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 7.360 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.180 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 20 chi nhánh (31 tháng 12 năm 2023: 18 chi nhánh), cụ thể như sau:

STT	Chi nhánh	Địa chỉ
1	Chi nhánh Nha Trang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nha Trang")	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
2	Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Đà Nẵng")	07 Trường Sa, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
3	Chi nhánh Quảng Nam - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Nam")	Đường Võ Chí Công, Xã Bình Minh, Huyện Thăng Bình, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam
4	Chi nhánh Quảng Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Ninh")	Đảo Rều, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam
5	Chi nhánh Hải Phòng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hải Phòng")	Đảo Vũ Yên, đường Nguyễn Bỉnh Khiêm, Phường Đồng Hải 2, Quận Hải An, Hải Phòng, Việt Nam
6	Chi nhánh Thanh Hóa - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Thanh Hóa")	Số 27 Trần Phú, Phường Điện Biên, Thành phố Thanh Hoá, Tỉnh Thanh Hoá, Việt Nam
7	Chi nhánh Cần Thơ - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Cần Thơ")	Số 209, đường 30/4, Phường Xuân Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam
8	Chi nhánh Nghệ An - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nghệ An")	Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam
9	Chi nhánh Hà Tĩnh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Tĩnh")	Thôn Hòa Bình, Xã Thịnh Lộc, Huyện Lộc Hà, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam
10	Chi nhánh Hà Nội - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Nội")	Số 07, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
11	Chi nhánh Kiên Giang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Kiên Giang")	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang, Việt Nam
12	Chi nhánh Quảng Bình - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Bình")	Đường Quách Xuân Kỳ, Phường Đồng Hải, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình, Việt Nam
13	Chi nhánh Huế - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Huế")	50A Hùng Vương, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam
14	Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh")	Tầng Hầm B2 Và Tầng 47 Đến Tầng 63, Tầng 66 Đến Tầng 77, Tòa Nhà Landmark 81, Khu Đô Thị Vinhomes Central Park, 720A Đường Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
15	Chi nhánh Tây Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Tây Ninh")	Số 90 đường Lê Duẩn, khu phố 5, Phường 3, Thành phố Tây Ninh, Tây Ninh, Việt Nam
16	Chi nhánh Lạng Sơn - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Lạng Sơn")	Tổ hợp TTTM, khách sạn và nhà phố Shop - House, phía Nam cầu Kỳ Lừa, Phường Chi Lăng, Thành phố Lạng Sơn, Tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam
17	Chi nhánh Hà Nam - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Nam")	Tổ hợp thương mại - dịch vụ tổng hợp Hà Nam, Phường Minh Khai, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam
18	Chi nhánh Hà Giang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Giang") (i)	Tổ 12, Phường Trần Phú, Thành phố Hà Giang, Tỉnh Hà Giang, Việt Nam
19	Chi nhánh Bắc Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Bắc Ninh") (i)	Km1+200, đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
20	Chi nhánh Hưng Yên - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hưng Yên")	Khu đô thị sinh thái Dream City, Xã Nghĩa Trụ, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

(i) Các chi nhánh thành lập trong năm 2024.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 04 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 07 công ty con).

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

STT	Tên công ty con	Ngày thành lập	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu/ biểu quyết (%)		Hoạt động chính
				Số cuối năm	Số đầu năm	
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Ngày 20 tháng 11 năm 2018	Thành phố Hà Nội	99,00%	99,00%	Dịch vụ du lịch, khách sạn
2	Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang (i)	Ngày 21 tháng 4 năm 2022	Tỉnh Khánh Hòa	99,99%	0,00%	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	99,99%	0,00%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa (i)	Ngày 12 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thanh Hóa	99,99%	0,00%	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 Quảng Bình (ii)	Ngày 18 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Quảng Bình	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
6	Công ty Cổ phần Vinpearl Hotel Cần Thơ (ii)	Ngày 24 tháng 5 năm 2022	Thành phố Cần Thơ	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
7	Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh (ii)	Ngày 20 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Tây Ninh	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
8	Công ty Cổ phần Vinpearl Huế (ii)	Ngày 16 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Thừa Thiên Huế	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
9	Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam (ii)	Ngày 23 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Hà Nam	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn
10	Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn (ii)	Ngày 13 tháng 5 năm 2022	Tỉnh Lạng Sơn	-	-	Dịch vụ du lịch, khách sạn

(i) Trở thành công ty con của Công ty từ ngày 29 tháng 02 năm 2024.

(ii) Tính tới ngày kết thúc năm tài chính, các công ty con này đã hoàn các thủ tục để giải thể doanh nghiệp và đã hoàn trả lại phần vốn góp/ lợi nhuận chưa phân phối cho Công ty.



Hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty là hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hợp đồng hợp tác đầu tư được ký bởi Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới. Trong năm, Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát đối với một phần cấu phần hợp tác được bao gồm trong hoạt động kinh doanh này (xem Thuyết minh số 04).

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu Việt Nam đồng. Việc trình bày này không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính riêng về tình hình tài chính, kết quả hoạt động cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

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

Công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con và hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty trong một báo cáo khác. Người đọc cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để có thể hiểu rõ hơn về tình hình tài chính của toàn Công ty.

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, 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 áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho. Đối với các hàng tồn kho khác, Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 25
Phương tiện vận tải	03 - 25
Thiết bị văn phòng	03 - 10
Cây trồng và vật nuôi lâu năm	02 - 30
Tài sản cố định khác	02 - 20

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

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

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	43
Máy móc và thiết bị	5

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng 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 đến 12 năm.

Bất động sản đầu tư

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

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

Số năm

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

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

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng, tiền trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý, chi phí bảo hiểm và chi phí khác. Các chi phí này được thanh toán trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

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

Trợ cấp thôi việc phải trả

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

Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu dịch vụ

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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 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 đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận

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

Chi phí bù lỗ (không bao gồm chi phí khấu hao và chi phí lãi vay) và thu nhập cam kết cố định phải trả cho hợp đồng kinh doanh khách sạn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận là giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Ngoại tệ

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập 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 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 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 và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. MỘT SỐ GIAO DỊCH TÁI CẤU TRÚC VÀ TĂNG VỐN TRONG NĂM TÀI CHÍNH

a. Giao dịch phát hành thêm cổ phiếu và nhận chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con

Trong năm, Công ty đã phát hành thêm cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư xác định và theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty (xem Thuyết minh số 25).

Trên cơ sở Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 10 tháng 01 năm 2024, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 2A/2024/NQ-HĐQT-VP JSC ngày 19 tháng 02 năm 2024 đã thông qua chủ trương về nhận chuyển nhượng cổ phần trong một số công ty. Tại ngày 23 tháng 02 năm 2024 và ngày 26 tháng 02 năm 2024, Công ty đã sử dụng số tiền góp vốn thu được từ một số nhà đầu tư xác định để thanh toán tiền mua cổ phần sở hữu bởi các nhà đầu tư xác định này tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa và Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang, cụ thể như sau:

- 160.546.580 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81;
- 68.698.000 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa; và
- 291.875.100 cổ phần, tương đương 99,99% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang.

Tính đến ngày 29 tháng 02 năm 2024, các giao dịch mua cổ phần tại các công ty con nêu trên đã được hoàn tất theo các điều khoản của các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần liên quan.

b. Chuyển giao quyền kiểm soát tại một số hoạt động kinh doanh

Chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh liên quan tới dự án tại huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư

Ngày 01 tháng 01 năm 2020, Công ty ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 20200101/HĐHT-ĐT/DLPQ-VP với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (“Công ty Du lịch Phú Quốc”) để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác một số dự án tại huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư theo hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia lợi nhuận không thành lập pháp nhân mới (“HĐHTĐT 2020”). Dựa trên các điều khoản của hợp đồng, hoạt động hợp tác đầu tư này được xác định là chịu sự kiểm soát 100% của Công ty.

Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Công ty đã ký thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (HĐHTKD) ba bên với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An ("Công ty Nam An") và Công ty Du lịch Phú Quốc liên quan đến dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự biển cho khách hàng mua biệt thự biển tại các dự án bất động sản biệt thự biển của Du lịch Phú Quốc tại Phú Quốc ("Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư") ("Thỏa thuận sửa đổi 2024"). Cấu phần hợp tác này được bao gồm trong hoạt động kinh doanh mà Công ty kiểm soát theo HĐHTĐT 2020.

Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận trước thuế như được quy định trong Thỏa thuận sửa đổi năm 2024. Theo đó, Công ty Nam An sẽ có toàn quyền ra quyết định đối với chính sách kinh doanh, vận hành Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư. Dựa trên các điều khoản của Thỏa thuận sửa đổi 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định rằng Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát đối với Cấu phần hợp tác dự án do Công ty Du lịch Phú Quốc làm chủ đầu tư và chỉ đóng vai trò là công ty quản lý.

Chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh liên quan tới dự án biệt thự biển tại các tỉnh thành do Công ty làm chủ đầu tư

Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Công ty đã ký thỏa thuận Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (HĐHTKD) với Công ty Nam An liên quan đến kinh doanh dịch vụ lưu trú, du lịch và có quyền khai thác, sử dụng, kinh doanh cấu phần Condotel/ Biệt thự biển thuộc các dự án do Công ty là chủ đầu tư ("Cấu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư") ("HĐHTKD năm 2024").

Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận trước thuế như được quy định trong HĐHTKD năm 2024. Theo đó, Công ty Nam An sẽ có toàn quyền ra quyết định đối với chính sách kinh doanh, vận hành Cấu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư. Dựa trên các điều khoản của HĐHTKD năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định rằng Công ty đã chuyển giao quyền kiểm soát đối với Cấu phần hợp tác dự án do Công ty làm chủ đầu tư và chỉ đóng vai trò là công ty quản lý.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>Triệu VND</u>	<u>Triệu VND</u>
Tiền mặt	9.688	13.302
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	766.722	1.859.570
Tiền đang chuyển	1.880	4.025
Các khoản tương đương tiền (i)	1.000.000	1.497
	<u>1.778.290</u>	<u>1.878.394</u>

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 2023: 3,3%/năm).

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a. Chứng khoán kinh doanh	1.406.325	-	3.547.437	1.406.325	-	3.901.743
Cổ phiếu	1.406.325	-	3.547.437	1.406.325	-	3.901.743
- Cổ phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)	1.406.325	-	3.547.437	1.406.325	-	3.901.743

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

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

b1) Ngắn hạn
- Tiền gửi có kỳ hạn (ii)

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá trị ghi sổ
	151.787	151.787	151.787	151.787	130.782	130.782
	151.787	151.787	151.787	130.782	130.782	130.782
	151.787	151.787	151.787	130.782	130.782	130.782

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và thời hạn thu hồi còn lại dưới 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính với lãi suất từ 3,7%/năm đến 5,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: lãi suất từ 4,8%/năm đến 7,6%/năm). Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đến ngày đáo hạn xấp xỉ giá trị ghi sổ do tính chất ngắn hạn của các khoản đầu tư này.

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
			Triệu VND			Triệu VND
c. Dài hạn						
c1. Đầu tư vào công ty con	27.376.663	-		12.065.840	-	
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	16.112.460	-		497.724	-	
	10.319.329	-	(*)	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	3.684.754	-	(*)	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	1.610.653	-	(*)	-	-	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	497.724	-	(*)	497.724	-	(*)
c2. Đầu tư vào đơn vị khác	11.264.203	-		11.568.116	-	
Góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với các công ty	11.264.203	-		11.568.116	-	
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (i)	10.238.369	-	(*)	10.326.403	-	(*)
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (ii)	644.492	-	(*)	689.106	-	(*)
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa (ii)	381.342	-	(*)	180.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Vinhomes	-	-		372.607	-	(*)

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

Như trình bày tại Thuyết minh số 04, ngày 01 tháng 01 năm 2024, Công ty đã ký thỏa thuận sửa đổi HĐHTĐT 2020 ba bên với Công ty Nam An và Công ty Du lịch Phú Quốc và chuyển quyền kiểm soát đối với một phần thuộc Cấu phần hợp tác theo HĐHTĐT 2020 kể từ ngày thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng Hợp tác đầu tư này.

- (ii) Phản ánh khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các công ty con trong Tập đoàn ("các đối tác") để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng các công trình khách sạn tại các dự án do các đối tác là chủ đầu tư. Theo thỏa thuận hợp đồng, các đối tác cam kết chuyển nhượng toàn bộ công trình khách sạn cùng với quyền sử dụng đất gắn liền với công trình khách sạn cho Công ty khi đủ điều kiện chuyển giao.
- (*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con và các khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và không có hướng dẫn về định giá hợp lý. Giá trị của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

	Năm nay		Năm trước	
	Giai đoạn	Kết quả kinh doanh	Giai đoạn	Kết quả kinh doanh
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	2024	Có lãi	2023	Có lãi
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Từ 01/03/2024 tới 31/12/2024	Có lãi		Không là Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Từ 01/03/2024 tới 31/12/2024	Có lãi	Từ 01/01/2023 tới 28/06/2023	Lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	Từ 01/03/2024 tới 31/12/2024	Lỗ	Từ 01/01/2023 tới 28/06/2023	Lỗ

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	446.708	490.223
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	207.624	203.865
Phải thu từ hoạt động khác	132.004	34.550
	786.336	728.638
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn các khách hàng bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	306.625	306.440

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng Vincons	602.970	-
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Tuyên Quang	112.104	102.312
Khác	418.462	336.101
	1.133.536	438.413
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	688.233	76.858

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu các khoản chi liên quan đến dự án khu vui chơi, giải trí Vinwonders	173.202	2.830.299
Phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh Doanh Nam An	744.401	-
Các khoản chi hộ	60.335	595.199
Lãi dự thu	483.603	21.615
Khác	45.467	345.978
	1.507.008	3.793.091
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	747.002	665.140
b. Dài hạn		
Lãi dự thu	161.652	-
Phải thu Trung tâm Phát triển Quỹ đất Khánh Hòa	55.546	55.546
Đặt cọc ký quỹ dài hạn	3.475	4.621
Khác	20.373	19.518
	241.046	79.685
Trong đó:		
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	162.943	-

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Triệu VND Dự phòng	Giá gốc	Triệu VND Dự phòng
Bất động sản để bán	4.207.790	-	1.628.982	-
đang xây dựng (i) (ii)				
Bất động sản để bán	1.392.879	-	1.320.038	-
đã xây dựng hoàn thành (i)				
Nguyên liệu, vật liệu	102.955	-	94.714	-
Công cụ, dụng cụ	6.030	-	8.066	-
Hàng hóa	1.780	-	2.941	-
Thành phẩm	111	-	70	-
	5.711.545	-	3.054.811	-

(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) Một phần bất động sản để bán đang xây dựng với giá trị ghi sổ là 2.468.143 triệu VND đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng vay của các đối tác doanh nghiệp để thanh toán cho hợp đồng mua bán diện tích thương mại và nhà ở đã ký với Công ty.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	29.885	17.951
Chi phí hoa hồng, tiếp thị	12.548	13.006
Chi phí bảo hiểm	10.168	9.739
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	23.123	65.857
	75.724	106.553
b. Dài hạn		
Chi phí hoa hồng thẻ golf	138.750	130.891
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	127.450	123.470
Chi phí thuê đất trả trước	100.264	94.854
Chi phí sửa chữa	63.607	72.456
Trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý	19.248	19.248
Chi phí trả trước dài hạn khác	14.169	29.269
	463.488	470.188

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

	Số đầu năm Triệu VND	Số phải nộp trong năm Triệu VND	Số đã thực nộp trong năm Triệu VND	Số cuối năm Triệu VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	45.850	-	-	45.850
	45.850	-	-	45.850
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	37.575	872.172	(159.665)	750.082
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.277	143.246	(35.329)	118.194
Thuế nhập khẩu	-	4.951	(4.951)	-
Thuế thu nhập cá nhân	49.464	167.739	(176.009)	41.194
Thuế nhà thầu nước ngoài	25.250	118.250	(112.818)	30.682
Tiền thuê đất	3.059	2.446.087	(2.447.424)	1.722
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước khác	241.405	390.320	(376.491)	255.234
	367.030	4.142.765	(3.312.687)	1.197.108

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây trồng và vật nuôi lâu năm		Tài sản cố định khác	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYỄN GIÁ								
Số dư đầu năm	15.419.445	5.207.481	823.832	99.071	382.074	613.864	22.545.767	
Tăng trong năm	9.815	26.189	5.926	2.765	242	2.212	47.149	
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	737.380	583.800	4.292	315	613	5.437	1.331.837	
Thanh lý, nhượng bán Phân loại lại	(161.632)	(154.580)	(71.009)	(7.053)	(693)	(21.544)	(416.511)	
Số dư cuối năm	16.005.008	5.654.577	771.287	95.098	382.236	600.036	23.508.242	
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ								
Số dư đầu năm	3.577.078	3.150.851	422.500	80.308	288.211	360.944	7.879.892	
Khấu hao trong năm	653.063	464.393	59.173	11.035	32.451	46.133	1.266.248	
Thanh lý, nhượng bán	(104.560)	(105.018)	(34.446)	(3.074)	(687)	(16.128)	(263.913)	
Phân loại lại	-	(331)	309	-	-	22	-	
Số dư cuối năm	4.125.581	3.509.895	447.536	88.269	319.975	390.971	8.882.227	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI								
Tại ngày đầu năm	11.842.367	2.056.630	401.332	18.763	93.863	252.920	14.665.875	
Tại ngày cuối năm	11.879.427	2.144.682	323.751	6.829	62.261	209.065	14.626.015	

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.717 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.585 tỷ VND).

Công ty đã thế chấp một số tài sản là các khách sạn, sân golf của Công ty để đảm bảo cho các khoản vay từ các ngân hàng, bảo lãnh và trái phiếu của Công ty, các công ty trong cùng Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, các bên liên quan khác và các công ty khác. Giá trị còn lại của tài sản này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 10.836 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 9.471 tỷ VND).

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

	Nhà cửa và vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	230.595	108.780	339.375
Số dư cuối năm	230.595	108.780	339.375
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	1.220	5.003	6.223
Khấu hao trong năm	5.419	22.237	27.656
Số dư cuối năm	6.639	27.240	33.879
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	229.375	103.777	333.152
Tại ngày cuối năm	223.956	81.540	305.496

Công ty thuê khách sạn tại Quảng Bình theo hợp đồng thuê tài sản với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP. Khoản tiền thuê được thanh toán một lần cho toàn bộ thời gian thuê.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tài sản cố định thuê tài chính có giá trị còn lại là 305 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 333 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay hợp vốn của Công ty.

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất Triệu VND	Phần mềm máy tính Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng Triệu VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	326.276	261.875	21.305	609.456
Tăng trong năm	-	23.649	5.285	28.934
Xóa sổ	-	(10.496)	(790)	(11.286)
Số dư cuối năm	326.276	275.028	25.800	627.104
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	40.624	206.938	8.020	255.582
Khấu hao trong năm	8.712	35.749	3.854	48.315
Xóa sổ	-	(5.979)	-	(5.979)
Số dư cuối năm	49.336	236.708	11.874	297.918
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	285.652	54.937	13.285	353.874
Tại ngày cuối năm	276.940	38.320	13.926	329.186

Nguyên giá tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 204 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 117 tỷ VND).

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	584.277	168.294	752.571
Số dư cuối năm	584.277	168.294	752.571
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	140.706	33.105	173.811
Trích khấu hao trong năm	27.473	2.304	29.777
Số dư cuối năm	168.179	35.409	203.588
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	443.571	135.189	578.760
Tại ngày cuối năm	416.098	132.885	548.983

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm các cấu phần trung tâm thương mại, nhà phố thương mại cho thuê, hạ tầng phố mua sắm và bất động sản cho thuê khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã sử dụng cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel và dự án Vinpearl Beach Front Condotel để hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail và Công ty Cổ phần Vincom Retail ("bên đối tác"), các công ty liên kết của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP - Công ty mẹ của Công ty, và Công ty được phân chia một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư này.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý	1.130.514	745.891
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	974.124	744.791
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	711.030	695.471
Dự án Vinpearl Làng Vân	492.380	472.422
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders	263.608	556.500
Các dự án khác	680.868	624.387
	4.252.524	3.839.462

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
	Giá trị/ Số có	Giá trị/ Số có
	khả năng trả nợ	khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	3.883.726	4.941.850
Khác	1.700.113	1.611.934
	5.583.839	6.553.784
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan	4.113.560	5.232.358
(chi tiết tại Thuyết minh số 36)		

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản	13.035.123	43.230
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ khác liên quan	353.174	260.263
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khác	36.103	36.132
	13.424.400	339.625
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	1.350	-
(chi tiết tại Thuyết minh số 36)		

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Đối tác số 1 (i)	6.753.114	-
Đối tác số 2 (i)	2.620.620	-
Đối tác số 3 (i)	2.261.680	-
Đối tác số 4 (i)	1.399.709	-
Khác	-	43.230
	13.035.123	43.230

- (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.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Thu nhập cam kết phải trả từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ	841.432	1.049.550
Chi phí tiền lương trích trước	271.860	220.993
Chi phí lãi vay trích trước	213.342	144.790
Chi phí xây dựng dự án trích trước	198.435	235.598
Khác	186.822	132.906
	1.711.891	1.783.837

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	358.351	433.136
Doanh thu thẻ golf nhận trước	33.416	35.837
Khác	58.030	27.516
	449.797	496.489
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	337.417	695.768
Doanh thu thẻ golf nhận trước	310.764	288.015
Doanh thu cho thuê nhận trước	75.035	78.592
Khác	2.482	15.572
	725.698	1.077.947

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
a. Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan tới các dự án bất động sản (i)	2.288.005	218.931
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (ii)	782.759	767.200
Quỹ bảo trì phải trả cho các căn hộ đã bàn giao	138.459	130.071
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	100.000
Khác	51.803	216.888
	3.261.026	1.433.090

Trong đó:

Phải trả khác cho các bên liên quan	29.323	100.000
(Chi tiết tại Thuyết minh số 36)		

- (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 khoản nhận đặt cọc từ một đối tác doanh nghiệp để chuyển nhượng một dự án xây dựng cơ bản dở dang.

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
b. Dài hạn		
Nhận đặt cọc góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	1.040.952	540.952
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	1.914.892	591.713
Khác	-	200.776
	2.955.844	1.333.441

Trong đó:

Phải trả khác cho các bên liên quan	1.882.250	539.538
(Chi tiết tại Thuyết minh số 36)		

- (i) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An để đảm bảo nghĩa vụ theo thỏa thuận nguyên tắc về hợp tác kinh doanh được ký với Công ty trong năm 2016. Ngày 01 tháng 01 năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An (xem Thuyết minh số 04) để thay thế thỏa thuận nguyên tắc nói trên liên quan đến dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự và căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản biệt thự và căn hộ khách sạn của Công ty tại Nha Trang và Đà Nẵng. Các bên sẽ thông qua hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ được quy định trong thỏa thuận. Khoản đặt cọc theo thỏa thuận nguyên tắc năm 2016 được chuyển thành khoản góp vốn ban đầu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh năm 2024.
- (ii) Phản ánh các khoản nhận đặt cọc từ các đối tác để đặt cọc cho hợp đồng hợp tác đầu tư và theo các thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng một số dự án xây dựng cơ bản dở dang.

23. VAY VÀ PHÁT HÀNH TRÁI PH�IẾU

a. Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn

	Số đầu năm			Trong năm			Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Triệu VND	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Triệu VND	Giá trị
Vay ngắn hạn	1.232.801	1.232.801		9.630.539	(7.555.172)	(1.667)	3.306.501	3.306.501
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	-		2.375.987	(1.186.236)	-	1.189.751	1.189.751
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	469.767	469.767		1.891.019	(1.368.343)	-	992.443	992.443
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	299.957	299.957		515.398	(301.805)	-	513.550	513.550
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	236.406	236.406		477.484	(393.274)	(1.667)	318.949	318.949
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	210.671	210.671		584.484	(503.347)	-	291.808	291.808
Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang	16.000	16.000		-	(16.000)	-	-	-
Công ty TNHH Vận tải Sinh thái Vinbus	-	-		349.667	(349.667)	-	-	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	-	-		300.000	(300.000)	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa	-	-		37.000	(37.000)	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách Sạn Landmark 81	-	-		3.099.500	(3.099.500)	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	100.000	100.000		-	(100.000)	-	-	-
(được trình bày ở phần vay dài hạn)								
Trái phiếu đến hạn trả	12.523.690	12.523.690		198.062	(12.721.752)	-	-	-
(được trình bày ở phần vay dài hạn)								
Tổng cộng	13.856.491	13.856.491		9.828.601	(20.376.924)	(1.667)	3.306.501	3.306.501

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

STT	Ngân hàng	Số cuối năm			Kỳ hạn gốc và trả lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
		Nguyên tệ	Số dư nguyên tệ	Triệu VND tương đương			
1	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	triệu VND	1.189.751	1.189.751	- Nợ gốc có thể trả 1 lần hoặc nhiều lần được thực hiện ngay khi có giao dịch chuyển tiền/nộp tiền mặt vào (ghi có) Tài khoản thấu chi của Công ty; - Trả lãi: Định kỳ hàng tháng vào ngày làm việc cuối cùng của tháng.	7,65% đến 9,65%/năm	(ii), (iii)
2	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	triệu VND	992.443	992.443	- Trả nợ gốc cuối kỳ khi hết thời hạn trả nợ theo Khế ước nhận nợ; - Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25.	Lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ	(ii)
3	Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	triệu VND	513.550	513.550	- Trả nợ gốc theo khế ước nhận nợ; - Trả lãi hàng tháng.	14,5%/năm	(i)
4	Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội	USD	9.882.341	281.059	- Gốc trả khi đáo hạn; - Lãi trả hàng tháng.	7,5% đến 8,15%/năm	(iii)
		triệu VND	37.890	37.890		6,5%/năm	
5	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	triệu VND	291.808	291.808	- Trả lãi định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25; - Trả gốc khi hết thời hạn trả nợ theo khế ước nhận nợ.	Lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ	(i), (ii), (iii)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản như sau:

- (i) Một số quyền sử dụng đất được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một công ty con khác trong Tập đoàn;
- (ii) Một số cổ phiếu của một số công ty con được nắm giữ bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số các công ty con khác trong Tập đoàn;
- (iii) Các khoản vay được đảm bảo bằng cam kết bảo lãnh của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

b. Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

Chi tiết số dư các khoản vay như sau:

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Triệu VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	Giá trị Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	191.600	191.600	4.941.704	(191.600)	48.200	4.989.904
Vay hợp vốn (i)	-	-	4.889.704	-	48.200	4.937.904
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An (ii)	-	-	52.000	-	-	52.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bà Đình	191.600	191.600	-	(191.600)	-	-
Trái phiếu phát hành (iii)	12.523.690	12.523.690	3.838.235	(12.721.752)	66.150	3.706.323
	12.715.290	12.715.290	8.779.939	(12.913.352)	114.350	8.696.227

Trong đó:

- Số phải trả trong vòng 12 tháng	12.623.690	12.623.690	-	-	-	-
- Số phải trả sau 12 tháng	91.600	91.600	-	-	-	8.696.227

(i) Phản ánh khoản vay hợp vốn theo hợp đồng ngày 28 tháng 5 năm 2024 giữa Công ty với các bên bao gồm Ngân hàng Deutsche Bank AG - chi nhánh Singapore, Ngân hàng Maybank International - chi nhánh Labuan, Ngân hàng TNHH Taipei Fubon Commercial, Ngân hàng TNHH CTBC - chi nhánh Singapore, Ngân hàng TNHH Mizuho và Ngân hàng TNHH Cathay United với giá trị khoản vay là 200.000.000 USD. Khoản vay được sử dụng cho mục đích để phục vụ sản xuất kinh doanh, cấp vốn cho việc hoàn trả trái phiếu hiện hữu, thanh toán lãi cộng dồn và các chi phí liên quan đến việc hoàn trả trái phiếu. Lãi suất thả nổi với biên lãi suất là 2,75%/năm, lãi suất trong năm từ 7,57%/năm đến 8,08%/năm, thời hạn vay từ tháng 8 năm 2024 tới tháng 11 năm 2027. Khoản vay hợp vốn được đảm bảo bằng tài sản cố định là một số khách sạn, sân golf của Vinpearl (Thuyết minh số 13) và bảo lãnh của ngân hàng.

(ii) Phản ánh khoản vay dài hạn không có tài sản đảm bảo để bổ sung vốn đầu tư và hoạt động với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An với gốc vay là 52 tỷ VND, kỳ hạn gốc 14 tháng với lãi suất 12%/năm, trả lãi khi đáo hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

(iii) Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành trái phiếu

	Loại tiền	Năm đáo hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
			Triệu VND	Triệu VND
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Deutsche Bank AG - Chi nhánh Singapore, Daiwa Capital Markets Hong Kong Limited (iv)	USD	2029	3.706.323	-
BNP Paribas – Chi nhánh Singapore, Credit Suisse (Singapore) Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore (v)	USD	2024	-	10.526.288
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	VND	2024	-	1.997.402

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

(v) Phản ánh khoản trái phiếu kèm quyền chọn nhận cổ phiếu được tư vấn phát hành bởi BNP Paribas – Chi nhánh Singapore, Credit Suisse (Singapore) Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore trong tháng 9 năm 2021. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất năm cố định là 3,25% (kỳ trước: 3,25%) và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần - Công ty mẹ của Công ty. Các trái chủ có quyền chọn nhận cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP tại bất kỳ thời điểm nào bắt đầu từ ngày 01 tháng 11 năm 2021 đến thời điểm 10 ngày làm việc trước khi đáo hạn trái phiếu vào ngày 21 tháng 9 năm 2026.

Theo các điều khoản phát hành, các trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu ở mức giá bằng 103,16% so với mệnh giá vào ngày 21 tháng 9 năm 2024. Khoản trái phiếu đã được tất toán trước hạn trong năm. Khoản phụ trội tương ứng mà Công ty sẽ phải trả cho các trái chủ theo các điều khoản trái phiếu được ghi nhận vào tài khoản Chi phí tài chính (Thuyết minh số 31).

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn		
	Ngắn hạn	Dài hạn	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu năm	386.876	836.180	1.223.056
Giảm do chuyển giao quyền kiểm soát và nghĩa vụ phải trả tại hoạt động kinh doanh	(386.876)	(836.180)	(1.223.056)
Số dư cuối năm	-	-	-

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu Triệu VND	Thặng dư vốn cổ phần Triệu VND	Quỹ đầu tư phát triển Triệu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối /(Lỗ lũy kế) Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Số dư đầu năm trước	26.525.322	4.498.782	10.994	(19.476.357)	11.558.741
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	530.435	530.435
Phát hành cổ phần phổ thông	10.000.000	-	-	-	10.000.000
Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập công ty	200.000	956.000	-	(7)	1.155.993
Tách công ty	(21.683.940)	(4.374.735)	(8.817)	19.089.652	(6.977.840)
Số dư đầu năm nay	15.041.382	1.080.047	2.177	143.723	16.267.329
Phát hành cổ phiếu phổ thông (i)	2.190.740	13.426.266	-	-	15.617.006
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.182.534	1.182.534
Số dư cuối năm nay	17.232.122	14.506.313	2.177	1.326.257	33.066.869

(i) Tại ngày 10 tháng 01 năm 2024, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án chào bán cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư xác định và theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) của Công ty nhằm tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ-DHĐCĐ-VP JSC và thông qua phương án sử dụng vốn nhằm bổ sung nguồn vốn đầu tư (góp vốn, mua cổ phần tại các công ty khác, đầu tư vào các dự án) và vốn lưu động của Công ty. Tại ngày 27 tháng 02 năm 2024, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc tăng vốn điều lệ theo kết quả chào bán thêm cổ phần theo Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT-VP JSC. Theo đó, tổng số cổ phần chào bán thành công là 219.074.042 cổ phần phổ thông, trong đó bao gồm 218.847.042 cổ phần riêng lẻ Công ty đã nhận được tiền góp vốn bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty tại ngày 23 tháng 02 năm 2024 và ngày 26 tháng 02 năm 2024 từ một số nhà đầu tư xác định với giá chào bán theo thỏa thuận; và 227.000 cổ phần ESOP phát hành cho người lao động đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện và được lựa chọn mua cổ phần theo Quy chế phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động với giá chào bán theo mệnh giá. Việc sử dụng nguồn vốn thu được từ cổ phần phát hành cho một số nhà đầu tư xác định được trình bày ở Thuyết minh số 04. Ngày 29 tháng 02 năm 2024, Công ty đã hoàn thành các thủ tục tăng vốn và thay đổi vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 69 cùng ngày.

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.723.212.204	1.504.138.162
Cổ phiếu phổ thông	1.723.212.204	1.504.138.162

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

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 71 ngày 18 tháng 11 năm 2024, vốn điều lệ của Công ty là 17.232.122.040.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn cổ phần đã góp			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Triệu VND	%	Triệu VND	%
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	14.735.210	85,51	14.735.210	97,96
Các cổ đông khác	2.496.912	14,49	306.172	2,04
	17.232.122	100	15.041.382	100

26. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
KWR	1.530.000	211.266
USD	817.533	3.688.945
JPY	83.000	60.000
EUR	27.752	2.659
AUD	1.450	2.840
SGD	20	-
HKD	-	800
THB	-	4.100

Cam kết thuê hoạt động

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Trong vòng một năm	92.215	24.297
Trong vòng hai đến năm năm	339.178	66.199
Sau năm năm	3.149.503	387.107
	3.580.896	477.603

Cam kết góp vốn

Ngày 20 tháng 11 năm 2024, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt phương án đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang với số tiền dự kiến 990.000.000.000 VND để thực hiện dự án Công viên văn hóa Vinwonders Nha Trang và nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (chủ đầu tư của dự án Khu Vui chơi Cửa Hội). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa thực hiện các khoản đầu tư này.

Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản

Công ty đã ký kết các Phụ lục của Hợp đồng mua bán biệt thự/căn hộ khách sạn về việc cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ khách sạn cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản của Công ty. Theo thỏa thuận đã được ký kết trong Phụ lục hợp đồng này với khách hàng, trong vòng 10 năm đầu tiên đối với các biệt thự và trong vòng 3-5 năm đối với căn hộ khách sạn kể từ ngày bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư cam kết thanh toán phần thu nhập cho thuê tối thiểu đối với các bất động sản này.

Cam kết đầu tư

Ngày 14 tháng 11 năm 2024, Công ty đã ký với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP thỏa thuận nguyên tắc số 14.11/TTNT/VGR-VP về việc chuyển nhượng tài sản là hạng mục khách sạn thuộc khối công trình trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở thương mại shop-house Hà Giang. Việc chuyển nhượng sẽ được hoàn tất khi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP hoàn tất đăng ký chuyển giao quyền sở hữu tài sản chuyển nhượng.

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

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí	6.034.942	6.099.538
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	60.396	-
Doanh thu khác	-	80.000
	6.095.338	6.179.538
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	3.519	2.032
	3.519	2.032
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.091.819	6.177.506
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan		
(Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	1.008.147	1.029.580

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ khách sạn, du lịch và vui chơi giải trí cung cấp	5.244.470	8.561.506
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	12.213	-
Giá vốn khác	-	1.123.273
	5.256.683	9.684.779

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.070.647	1.137.966
Chi phí nhân công	1.730.150	2.401.268
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	1.371.996	1.421.999
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.430.646	5.279.779
Hoàn nhập chi phí dự phòng	(1.224.757)	(830.249)
Chi phí khác bằng tiền	381.713	1.319.828
	5.760.395	10.730.591

30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	675.198	526.310
Lợi nhuận được chia	20.027	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	4.683	9.238
Lãi chuyển nhượng cổ phiếu	-	5.065.846
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	-	2.821.406
Doanh thu phân bổ thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu	-	299.549
Doanh thu hoạt động tài chính khác	195	566
	700.103	8.722.915

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	1.223.050	3.046.320
Lỗ chênh lệch tỷ giá	368.725	304.101
Chi phí tài chính khác	44.566	321.374
	1.636.341	3.671.795

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

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	482.718	648.403
Chi phí khấu hao TSCĐ	74.580	96.955
Chi phí dịch vụ mua ngoài	430.143	509.818
Chi phí dự phòng	(1.224.757)	(830.249)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	8.350	83.765
	(228.966)	508.692
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	149.009	155.648
Chi phí khấu hao TSCĐ	13.339	22.383
Chi phí dịch vụ mua ngoài	332.870	359.089
	495.218	537.120

33. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Thu nhập từ chuyển giao quyền kiểm soát Cấu phần hợp tác kinh doanh (Chi tiết tại Thuyết minh số 4b)	1.656.191	-
Thu nhập từ các khoản bồi thường	2.305	2.538
Các khoản khác	41.119	96.199
	1.699.615	98.737

34. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Lỗ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	57.509	39.569
Chi phí phạt thuế và phạt hợp đồng	74.039	4.980
Các khoản khác	8.141	11.798
	139.689	56.347

35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	141.830	9.814
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	1.416	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	143.246	9.814

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

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Lợi nhuận trước thuế	1.192.572	540.425
A. Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường	1.149.463	540.425
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(2.840.908)	(491.355)
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(3.003.458)	(183.040)
Cộng: Chi phí lãi vay không được trừ	-	594.595
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	162.550	6.955
Chuyển lỗ	-	(909.865)
(Lỗ)/Thu nhập tính thuế	(1.691.445)	49.070
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (1)	-	9.814
B. Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	43.109	-
Thu nhập chịu thuế	43.109	-
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (2)	8.622	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh thuế suất 1% (3)	133.208	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (4) = (1)+(2)+(3)	141.830	9.814

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

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
(Thu nhập)/Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
(Thu nhập)/Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(133.208)	176
Tổng (thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(133.208)	176

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

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

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			306.625	306.440
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	58.929	113.422
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	40.746	63.941
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	30.416	2.821
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	29.561	68.375
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	28.936	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	28.812	5.092
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	24.868	3.864
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	16.274	-
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	10.980	9.636
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	5.646	3.565
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	5.175	-
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	3.639	5.609
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.139	2.059
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.177	-
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	980	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	907	843
Công ty Cổ phần Quỹ giải thưởng Vinfuture	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	494	4.039
Quỹ Thiện Tâm	Bên liên quan khác	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	407	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Không còn là bên liên quan từ 08/6/2024	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	1.136
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	16.200
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	16.539	5.838

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn			688.233	76.858
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng Vincons	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	602.970	-
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	64.783	64.783
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Trả trước phí quản lý	17.589	-
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	690	4.865
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	147	1.547
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước mua hàng hóa dịch vụ	2.054	5.663
Phải thu ngắn hạn khác			747.002	665.140
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu chi hộ	173.202	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	127.167	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	105.111	-
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về lãi cho vay	96.985	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	89.086	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Suối Hoa	Bên liên quan khác	Lãi cọc BCC VP Bắc Ninh	42.398	21.615
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu chi hộ	39.157	58.638
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc	27.025	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về lãi cho vay	22.857	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu chi hộ	21.178	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	63	10.770
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu chi hộ	30	283.483
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	20	33.649
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	-	255.676
Các bên liên quan khác	Công ty con. Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	2.723	1.309

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Phải thu dài hạn khác			162.943	-
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về lãi cho vay	133.685	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay	27.966	-
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	1.292	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn (i)			12.539.800	-
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cho vay	5.651.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	3.000.000	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	2.763.000	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	994.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cho vay	131.800	-
Phải thu về cho vay dài hạn (i)			607.000	-
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải thu về cho vay	287.000	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu về cho vay	320.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn			4.113.560	5.232.358
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự kiểm soát của công ty Công ty mẹ	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	3.883.726	4.941.850
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	85.320	149.647
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	73.712	5.970
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	39.384	37.615
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	9.900	-
	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	6.635	23.176

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty con	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	6.006	33.682
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	1.109	5.330
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VINITIS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	1.050	124
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	686	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Không còn là bên liên quan từ 08/6/2024	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	-	9.170
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	-	15.402
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả người bán về dịch vụ. hàng hóa cung cấp	6.032	10.392
Phải trả ngắn hạn khác			29.323	100.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả khác	20.724	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả khác	8.000	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	-	100.000
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	599	-
Phải trả dài hạn khác			1.882.250	539.538
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	844.791	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về nhận đặt cọc	303.821	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	297.224	297.224
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	242.314	242.314
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác	Phải trả về nhận đặt cọc	194.100	-
Người mua trả tiền trước			1.350	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Khách hàng ứng trước	1.350	-
Chi phí phải trả ngắn hạn			13.325	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Landmark 81	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả lãi vay	12.105	-

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm Triệu VND	Số đầu năm Triệu VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển khách sạn Thanh Hóa	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)	Phải trả lãi vay	365	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty con	Phải trả lãi vay	855	-
Vay dài hạn			52.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty con	Vay dài hạn	52.000	-

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

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

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ		
Mua hàng hóa và dịch vụ		11.392	13.649
Cung cấp dịch vụ		43.708	109.701
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		57.636	57.352
Thanh lý TSCĐ		321	1.281
Hoàn trả khoản vay		-	22.196.936
Nhận tiền vay		-	18.363.750
Chi phí lãi vay		-	178.467
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Kinh doanh Thương mại SADO		-	5.730.253
Nhận chuyển nhượng tài sản cố định thuê tài chính		-	339.375
Chuyển nhượng cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes		-	5.882.561
Cho vay		-	19.705.662
Thu hồi khoản cho vay		-	16.181.542
Thu nhập từ lãi cho vay		-	126.221
Chuyển giao gốc cho vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty		-	3.524.120
Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phần phổ thông		-	9.695.897
Phí quản lý		143.154	163.575
Hoàn trả khoản đặt cọc theo thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes		-	5.522.946
Chuyển nhượng dự án xây dựng cơ bản dở dang		-	12.528
Hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Hoạt động hợp tác kinh doanh chịu sự kiểm soát của công ty		
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	156.280
Cung cấp dịch vụ		-	235.783
Bù lỗ từ hoạt động hợp tác đầu tư		348.374	1.123.273
Chi phí cố định từ hoạt động hợp tác đầu tư		834.006	858.162
Nhận hoàn trả vốn góp theo hợp đồng hợp tác đầu tư		88.034	61.610
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		3.706	2.577
Mua hàng hóa và dịch vụ		8.505	14.344
Cho vay		2.393.490	3.305.000
Thu hồi khoản cho vay		2.393.490	3.305.000
Vay		349.667	-
Trả gốc vay		349.667	-
Thu nhập lãi vay		37.242	27.871
Chi phí lãi vay		2.843	-

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phần phổ thông		-	769
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		65.404	114.167
Mua hàng hóa và dịch vụ		39.212	59.017
Giao dịch bán cổ phần VMI		-	882.000
Chuyển nhượng dự án		-	9.791
Chí phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	6.249
Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	Công ty con (từ ngày 29 tháng 2 năm 2024)		
Cung cấp dịch vụ		383.629	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		168.797	-
Cho vay		8.623.310	-
Thu hồi khoản cho vay		2.685.310	-
Thu nhập lãi cho vay		244.104	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Bên liên quan khác		
Mua hàng hóa và dịch vụ		32.893	32.321
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		12.659	13.984
Mua hàng hóa và dịch vụ		45	-
Cho vay		2.763.000	-
Thu nhập lãi cho vay		89.086	-
Công ty cổ phần VIN3s	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		6.544	15.063
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		170.474	307.338
Mua hàng hóa và dịch vụ		121	-
Chi phí lãi vay		2.071	-
Vay		300.000	-
Trả gốc vay		300.000	-
Lãi cho vay		-	20.253
Thu hồi khoản cho vay		-	300.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		1.527	58.558
Cung cấp dịch vụ		25.773	22.267
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		536	581

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Cung cấp dịch vụ		11.110	9.176
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		16.435	16.986
Mua hàng hóa và dịch vụ		18.228	24.692
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		6.968	7.438
Bán cổ phần VMI		-	18.000
Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phần phổ thông		-	3.335
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		28.563	13.799
Mua hàng hóa và dịch vụ		10.018	17.566
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		23.812	13.038
Hoàn trả khoản nhận đặt cọc từ hợp tác đầu tư		-	76.132
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Bên liên quan khác		
Mua hàng hóa và dịch vụ		116.191	35.604
Chi phí chia sẻ doanh thu BCC		65.205	45.223
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư		26.991	8.378
Cung cấp dịch vụ		11.835	7.340
Nhận đặt cọc hợp tác đầu tư		-	122.314
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Landmark 81	Công ty con (trong các giai đoạn từ 01/01/2023 đến 28/06/2023 và từ ngày 29/02/2024)		
Cung cấp dịch vụ		35.270	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		26.721	-
Cho vay		549.500	-
Lãi cho vay		22.857	-
Thu hồi khoản cho vay		417.700	-
Vay		3.099.500	-
Trả gốc vay		3.099.500	-
Chi phí lãi vay		12.105	-
Chi phí thuê khách sạn		-	34.164
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		99.404	107.770
Mua hàng hóa và dịch vụ		22	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khách sạn Thanh Hóa (trước đây là Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa)	Công ty con (trong các giai đoạn từ 01/01/2023 đến		

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
	28/06/2023 và từ ngày 29/02/2024)		
Mua hàng hóa và dịch vụ		421	-
Cung cấp dịch vụ		11.378	-
Cho vay		1.000	-
Lãi cho vay		55	-
Thu hồi khoản cho vay		1.000	-
Vay		37.000	-
Trả vay		37.000	-
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư		-	9.850
Chi phí lãi vay		365	83
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Bên liên quan khác		
Lãi đặt cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		20.783	16.200
Cung cấp dịch vụ		35	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty con		
Chi phí chịu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		24.840	24.840
Vay		52.000	9.990
Thanh toán gốc vay		-	28.790
Chi phí lãi vay		855	1.997
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	Không còn là bên liên quan từ 08/6/2024		
Mua hàng hóa và dịch vụ		-	12.322
Cung cấp dịch vụ		-	10.220
Nhận khoản vay		-	10.210.000
Chi phí lãi vay		-	290.490
Thanh toán khoản vay		-	10.210.000
Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		2.718	201
Nhận khoản vay		-	12.860.000
Chi phí lãi vay		-	281.075
Thanh toán khoản vay		-	11.097.000
Chuyển giao gốc vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty		-	3.331.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		532	3.249
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		1.141	1.325
Mua hàng hóa và dịch vụ		15.556	44.229

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Công ty Cổ phần VinBrain Cung cấp dịch vụ	Bên liên quan khác	793	1.623
Quý Thiện Tâm Cung cấp dịch vụ Mua hàng hóa và dịch vụ	Bên liên quan khác	5.008 77	6.183 -
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VINITIS Cung cấp dịch vụ Mua hàng hóa và dịch vụ	Công ty trong cùng tập đoàn	854 24.048	- 16.979
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng trí tuệ nhân tạo VinAI Cung cấp dịch vụ	Công ty trong cùng tập đoàn	2.151	3.094
Công ty Cổ phần VinBigData Cung cấp dịch vụ Mua hàng hóa và dịch vụ	Công ty trong cùng tập đoàn	1.367 3.491	1.410 7.545
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM Cung cấp dịch vụ Mua hàng hóa và dịch vụ	Bên liên quan khác	14.810 4.733	9.907 1.942
Công ty Cổ phần Quỹ Giải thưởng VinFuture Cung cấp dịch vụ	Bên liên quan khác	6.262	7.347
Viện nghiên cứu dữ liệu lớn Cung cấp dịch vụ	Công ty trong cùng tập đoàn	405	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons Cung cấp dịch vụ Mua hàng hóa và dịch vụ	Công ty trong cùng tập đoàn	1.765 6.501	- -
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội Cung cấp dịch vụ Mua hàng hóa và dịch vụ Cho vay Lãi cho vay Thu hồi khoản cho vay	Công ty trong cùng tập đoàn	36.876 985 3.000.780 105.156 780	1.695 - - - -
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart Cho vay Thu hồi khoản cho vay Lãi cho vay	Công ty trong cùng tập đoàn	9.823.000 8.509.000 155.133	5.854.000 1.996.724 333.149

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Chuyển giao gốc cho vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty		-	3.857.276
Công ty TNHH World Academy	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		2.488	-
VinFast Auto Canada Inc.	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		515	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		29	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		239	-
Nhận khoản vay		-	1.000.000
Chi phí lãi vay		-	31.041
Thanh toán gốc vay		-	1.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		160	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		3	4
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons Windows	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		318	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng tập đoàn		
Nhận khoản vay		-	33.222.425
Chi phí lãi vay		-	776.124
Thanh toán gốc vay		-	25.791.611
Chuyển giao gốc vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty		-	7.430.814
Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VINMEDTECH	Công ty trong cùng tập đoàn		
Nhận khoản Vay		-	296.500
Chuyển giao gốc vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty		-	296.500
Chi phí lãi vay		-	22.518
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		200	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		795	-

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Công ty TNHH Vinfast Auto (Thailand)	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		472	-
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên niên kỷ	Công ty trong cùng tập đoàn		
Mua hàng hóa và dịch vụ		46	-
Công ty Cổ phần VinClub	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		982	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		149	-
Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		631	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ FGF	Bên liên quan khác		
Cung cấp dịch vụ		474	-
Mua hàng hóa và dịch vụ		434	-
VinFast Middle East FZE	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		414	-
Công ty VinFast Auto Philippines Corp	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		321	-
Vinfast USA Distribution LLC	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		188	-
Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	Công ty trong cùng tập đoàn		
Thanh toán gốc vay		-	545.400
Chi phí lãi vay		-	9.862
Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình	Công ty con		
Nhận hoàn trả vốn cổ phần		-	382.745
Chi phí thuê tài sản		-	18.238
Thu hồi khoản cho vay		-	1.900
Chi phí lãi vay		-	165
Công ty Cổ phần Vinpearl Cần Thơ	Công ty con		
Nhận hoàn trả vốn cổ phần		-	1.996
Thu hồi khoản cho vay		-	1.900
Chi phí lãi vay		-	165
Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam	Công ty con		
Nhận hoàn trả vốn cổ phần		-	1.996
Thu hồi khoản cho vay		-	1.900
Chi phí lãi vay		-	165

	Mối quan hệ	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinpearl Huế	Công ty con		
Nhận hoàn trả vốn cổ phần		-	1.996
Thu hồi khoản cho vay		-	1.900
Chi phí lãi vay		-	165
Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn	Công ty con		
Nhận hoàn trả vốn cổ phần		-	1.996
Thu hồi khoản cho vay		-	1.900
Chi phí lãi vay		-	165
Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh	Công ty con		
Nhận hoàn trả vốn cổ phần		-	1.996
Thu hồi khoản cho vay		-	1.900
Chi phí lãi vay		-	165
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng tập đoàn		
Cung cấp dịch vụ		-	15.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SDI	Không còn là bên liên quan tại 31/12/2024		
Góp vốn bằng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO		-	9.581.443

Thu nhập và các khoản vay của Ban Tổng Giám đốc

Tiền lương Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, người quản lý khác và thù lao của Hội đồng Quản trị được hưởng trong năm như sau:

	Năm nay Triệu VND	Năm trước Triệu VND
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	22.500	3.356
Ban Kiểm soát	3.395	1.511
	25.895	4.867

37. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Vào tháng 02 năm 2025. Công ty đã thực hiện đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 08/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 14 tháng 11 năm 2024 và Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 301/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán nhà nước cấp ngày 27 tháng 12 năm 2024. Ngày 10 tháng 02 năm 2025. Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848 sửa đổi lần thứ 72. theo đó, vốn điều lệ của Công ty trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi này 17.933.003.770.000 VND (tương ứng với 1.793.300.377 cổ phần).



Nguyễn Thạc Mạnh
Người lập biểu



Đỗ Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 02 năm 2025