KPMG

Công ty Cổ phần Vinpearl

Báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Công ty Cổ phần Vinpearl
Thông tin về Công ty

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4200456848 ngày 26 tháng 7 năm 2006

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần và lần điều chỉnh gần nhất là Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ngày 29 tháng 2 năm 2024. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp và các giấy chứng nhận điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp.

Hội đồng Quản trị	Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch *(từ ngày 14/3/2024)*
	Ông Đặng Thanh Thủy	Chủ tịch *(từ ngày 9/1/2023 đến ngày 9/3/2024)*
	Bà Mai Hương Nội	Chủ tịch *(đến ngày 9/1/2023)*
	Bà Võ Thị Phương Thảo	Thành viên *(từ ngày 9/1/2023 đến ngày 9/3/2024)*
	Bà Đào Thụy Vân	Thành viên *(từ ngày 9/1/2023 đến ngày 9/3/2024)*
	Bà Mai Thu Thủy	Thành viên *(đến ngày 9/1/2023)*
	Bà Nguyễn Thu Hằng	Thành viên *(từ ngày 9/3/2024)*
	Ông Đặng Thanh Thủy	Thành viên *(từ ngày 9/3/2024)*
	Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh	Thành viên *(từ ngày 9/3/2024)*
	Bà Lê Thúy Anh	Thành viên *(từ ngày 9/3/2024)*
	Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên *(từ ngày 9/3/2024)*
Ban Tổng Giám đốc	Ông Doerr Juergen Peter	Tổng Giám đốc *(từ ngày 23/11/2023)*
	Ông Đặng Thanh Thủy	Tổng Giám đốc *(từ ngày 12/1/2023 đến ngày 23/11/2023)*
	Bà Nguyễn Mai Hoa	Tổng Giám đốc *(đến ngày 12/1/2023)*
	Bà Võ Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Đình Nga	Giám đốc
	Bà Vũ Thị Kim Hường	Giám đốc tài chính *(từ ngày 14/3/2024)*
Ban Kiểm soát	Ông Nguyễn Trung Lập	Trưởng Ban Kiểm soát *(từ ngày 9/3/2024)*
	Ông Nguyễn Văn Vỹ	Trưởng Ban Kiểm soát *(từ ngày 9/1/2023 đến ngày 9/3/2024)*
	Ông Nguyễn Thế Anh	Trưởng Ban Kiểm soát *(đến ngày 9/1/2023)*
	Bà Trần Thanh Mai	Thành viên Ban Kiểm soát *(đến ngày 9/1/2023)*
	Bà Trần Thu Hương	Thành viên Ban Kiểm soát *(từ ngày 16/10/2023 đến ngày 9/3/2024)*
	Bà Ngô Thị Thu Hương	Thành viên Ban Kiểm soát *(từ ngày 16/10/2023 đến ngày 9/3/2024)*
	Bà Nguyễn Thị Duyên	Thành viên Ban Kiểm soát *(từ ngày 9/1/2023 đến ngày 16/10/2023)*
	Bà Nguyễn Thường Tín	Thành viên Ban Kiểm soát *(đến ngày 16/10/2023)*
	Ông Trần Quang Duy	Thành viên *(từ ngày 9/3/2024)*
	Ông Tạ Duy Khánh	Thành viên *(từ ngày 9/3/2024)*

Công ty Cổ phần Vinpearl
Thông tin về Công ty (tiếp theo)

Trụ sở đăng ký	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH KPMG Việt Nam

Công ty Cổ phần Vinpearl
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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. Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty:

(a) báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 6 đến trang 72 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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

(b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng các điều kiện liên quan đến đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về giả định hoạt động liên tục.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính riêng đính kèm.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
MSDN: 4200456848

Võ Thị Phương Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Tỉnh Khánh Hòa, ngày 29 tháng 3 năm 2024

KPMG Limited
46th Floor, Keangnam Landmark 72
E6 Pham Hung Street, Me Tri Ward
South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam
+84 (24) 3946 1600 | kpmg.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi các Cổ đông
Công ty Cổ phần Vinpearl

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty"), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 29 tháng 3 năm 2024, được trình bày từ trang 6 đến trang 72.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 việc lập báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc 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 và 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 có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục 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 do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và 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 việc 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 Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

KPMG Limited, a Vietnamese one member limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

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 trước hợp nhất của Công ty Cổ phần Vinpearl tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam
Báo cáo kiểm toán số: 23-02-00238-24-1

M.S.D.N: 0100112042 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KPMG - Q. NAM TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

Đàm Xuân Lâm	Trương Tuyết Mai
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề	Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số: 0861-2023-007-1	Kiểm toán số: 2594-2024-007-1
Phó Tổng Giám đốc	

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Công ty Cổ phần Vinpearl
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	**100**		**12.439.789**	**17.625.740**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**1.878.394**	**260.092**
Tiền	111		1.876.897	260.092
Các khoản tương đương tiền	112		1.497	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**1.537.107**	**6.197.381**
Chứng khoán kinh doanh	121	6(a)	1.406.325	6.074.229
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6(b)	130.782	123.152
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**4.954.416**	**7.092.040**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	728.638	578.339
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	438.413	502.179
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	300.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	3.793.091	5.736.774
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(5.726)	(25.252)
Hàng tồn kho	**140**	**10**	**3.054.811**	**2.520.764**
Hàng tồn kho	141		3.054.811	2.520.764
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.015.061**	**1.555.463**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16(a)	106.553	157.345
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		862.658	1.352.268
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20(a)	45.850	45.850

Mẫu B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	**200**		**32.388.570**	**38.146.135**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**79.685**	**1.256.981**
Phải thu dài hạn khác	216	9(b)	79.685	1.256.981
Tài sản cố định	**220**		**15.352.901**	**16.302.614**
Tài sản cố định hữu hình	221	11	14.665.875	15.964.698
Nguyên giá	*222*		*22.545.767*	*22.660.244*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(7.879.892)*	*(6.695.546)*
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	12	333.152	-
Nguyên giá	*225*		*339.375*	-
Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(6.223)*	-
Tài sản cố định vô hình	227	13	353.874	337.916
Nguyên giá	*228*		*609.456*	*535.597*
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(255.582)*	*(197.681)*
Bất động sản đầu tư	**230**	**14**	**578.760**	**608.539**
Nguyên giá	*231*		*752.571*	*752.571*
Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(173.811)*	*(144.032)*
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**3.839.462**	**4.890.458**
Xây dựng cơ bản dở dang	242	15	3.839.462	4.890.458
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**12.065.840**	**14.565.657**
Đầu tư vào công ty con	251	6(c)	497.724	2.495.931
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	6(d)	11.568.116	12.039.726
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6(b)	-	30.000
Tài sản dài hạn khác	**260**		**471.922**	**521.886**
Chi phí trả trước dài hạn	261	16(b)	470.188	519.981
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	17(a)	1.734	1.905
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**44.828.359**	**55.771.875**

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

Công ty Cổ phần Vinpearl
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	**300**		**28.561.030**	**44.213.134**
Nợ ngắn hạn	**310**		**25.221.862**	**26.934.526**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	6.553.784	5.167.622
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	339.625	344.057
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20(b)	367.030	464.488
Phải trả người lao động	314		3.359	2.518
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	1.783.837	2.056.354
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22(a)	496.489	553.987
Phải trả ngắn hạn khác	319	23(a)	1.433.090	9.042.499
Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn	320	24(a)	13.856.491	8.848.063
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	25	386.876	451.887
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.281	3.051
Nợ dài hạn	**330**		**3.339.168**	**17.278.608**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22(b)	1.077.947	1.696.028
Phải trả dài hạn khác	337	23(b)	1.333.441	540.952
Vay và trái phiếu phát hành dài hạn	338	24(b)	91.600	13.687.954
Dự phòng phải trả dài hạn	342	25	836.180	1.353.674
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	**400**		**16.267.329**	**11.558.741**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**26**	**16.267.329**	**11.558.741**
Vốn cổ phần	411	27	15.041.382	26.525.322
- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*15.041.382*	*26.525.322*
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.080.047	4.498.782
Quỹ đầu tư phát triển	418		2.177	10.994
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (lỗ lũy kế)	421		143.723	(19.476.357)
- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*(386.712)*	*(23.560.252)*
- Lợi nhuận năm nay	*421b*		*530.435*	*4.083.895*
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**44.828.359**	**55.771.875**

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Người lập:		Người duyệt:
Đinh Minh Hằng	Đỗ Mỹ Hương	Võ Thị Phương Thảo
Kế toán Tổng hợp	*Kế toán trưởng*	*Phó Tổng Giám đốc*

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

Công ty Cổ phần Vinpearl
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu B 02 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	29	6.179.538	4.856.384
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	29	2.032	699
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	29	6.177.506	4.855.685
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	30	9.684.779	9.951.878
Lỗ gộp (20 = 10 - 11)	20		(3.507.273)	(5.096.193)
Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	8.722.915	13.483.490
Chi phí tài chính	22	32	3.671.795	3.006.704
Trong đó: Chi phí đi vay	*23*		*3.046.320*	*2.394.646*
Chi phí bán hàng	25	33	537.120	464.486
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	508.692	655.959
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		498.035	4.260.148
Thu nhập khác	31	35	98.737	58.379
Chi phí khác	32	36	56.347	228.086
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		42.390	(169.707)
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		540.425	4.090.441
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	38	9.814	3.777
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	38	176	2.769
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		530.435	4.083.895

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Người lập:		Người duyệt:
Đinh Minh Hằng	Đỗ Mỹ Hương	Võ Thị Phương Thảo
Kế toán Tổng hợp	*Kế toán trưởng*	*Phó Tổng Giám đốc*

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

Công ty Cổ phần Vinpearl
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**540.425**	**4.090.441**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		1.421.999	1.691.908
Các khoản dự phòng	03		(582.505)	(355.108)
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		301.005	345.568
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(3.638.338)	(10.192.676)
Chi phí đi vay	06		3.046.320	2.394.646
Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**1.088.906**	**(2.025.221)**
Biến động các khoản phải thu	09		2.335.039	(4.127.503)
Biến động hàng tồn kho	10		417.608	(23.338)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(6.265.974)	(203.279)
Biến động chi phí trả trước	12		112.149	21.288
Biến động chứng khoán kinh doanh	13		(4.913.539)	761.429
			(7.225.811)	**(5.596.624)**
Chi phí đi vay đã trả	14		(1.991.064)	(2.655.578)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(2.373)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(9.216.875)**	**(8.254.575)**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(1.104.757)	(3.964.077)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		81.563	2.933.770
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(28.874.662)	(24.864.979)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		21.823.266	34.703.763
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(1.735.000)	(4.212.124)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		8.470.801	14.330.547
Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức	27		219.964	961.106
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(1.118.825)**	**19.888.006**

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

Công ty Cổ phần Vinpearl
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phần	31		10.000.000	-
Tiền thu từ đi vay	33		79.536.972	56.438.387
Tiền trả nợ gốc vay	34		(77.584.150)	(68.001.406)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		**11.952.822**	**(11.563.019)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		**1.617.122**	**70.412**
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		**260.092**	**189.243**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ	61		**1.180**	**437**
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	5	**1.878.394**	**260.092**

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Người lập:		Người duyệt:
Đinh Minh Hằng	Đỗ Mỹ Hương	Võ Thị Phương Thảo
Kế toán Tổng hợp	*Kế toán trưởng*	*Phó Tổng Giám đốc*

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam.

(b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty là 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.

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của các hoạt động khác của Công ty nằm trong phạm vi 12 tháng.

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 18 chi nhánh (1/1/2023: 18 chi nhánh) như sau:

Chi nhánh	Địa chỉ
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
Chi nhánh Đà Nẵng – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Đà Nẵng")	Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng
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
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
Chi nhánh Hải Phòng – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hải Phòng")	Đảo Vũ Yên, Đường Nguyễn Bỉnh Khiêm, Phường Đông Hải 2, Quận Hải An, Thành phố Hải Phòng
Chi nhánh Bình Định – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Bình Định")	Khu Du lịch Vinpearl Quy Nhơn, Khu Kinh tế Nhơn Hội, Thôn Hải Giang, Xã Nhơn Hải, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định

Chi nhánh	Địa chỉ
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
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
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
Chi nhánh Hà Nội – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Nội")	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Quận Long Biên, Hà Nội
Chi nhánh Kiên Giang – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Kiên Giang")	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
Chi nhánh Thanh Hóa – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Thanh Hóa")	Số 27 Trần Phú, Phường Điện Biên, Thành phố Thanh Hóa, Tỉnh Thanh Hóa
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
Chi nhánh Huế – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Huế")	50A Hùng Vương, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế
Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh")	Tầng hầm B2, tầng 47 đến tầng 63 và 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
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, Tỉnh Tây Ninh
Chi nhánh Lạng Sơn – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Lạng Sơn")	Tổ hợp trung tâm thương mại, khách sạn và nhà phố shop-house, phía Nam cầu Kỳ Lừa, Phường Chi Lăng, Thành phố Lạng Sơn, Tỉnh Lạng Sơn
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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 7 công ty con (1/1/2023: một hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty và 9 công ty con). Các công ty con được liệt kê trong Thuyết minh 6(c).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 10.180 nhân viên (1/1/2023: 9.939 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính riêng được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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. Công ty cũng lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

(b) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính riêng, ngoại trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được lập theo phương pháp gián tiếp.

(c) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Lưu chuyển tiền thuần chưa hợp nhất từ hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty là âm 9.217 tỷ VND (2022: âm 8.255 tỷ VND). Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 12.782 tỷ VND (1/1/2023: 9.309 tỷ VND). Hơn nữa, Công ty có các khoản vay đáng kể cần tái tài trợ trong vòng 12 tháng kế tiếp (Thuyết minh 24(a)). Tính phù hợp của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này cơ bản tùy thuộc vào việc công ty mẹ của Công ty, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, tiếp tục cung cấp các hỗ trợ tài chính cần thiết nhằm giúp Công ty có thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn và duy trì sự tồn tại và hoạt động liên tục của Công ty trong một tương lai có thể dự kiến trước được.

Tại thời điểm lập báo cáo này, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP ("Tập đoàn") đã xác nhận rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục cung cấp các hỗ trợ tài chính cần thiết để đảm bảo khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

(d) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

(e) Đơn vị tiền tệ kế toán và trình bày báo cáo

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND"), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

Toàn bộ các số liệu được làm tròn đến hàng triệu, trừ khi được thông báo khác.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND tương ứng theo tỷ giá mua chuyển khoản và tỷ giá bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

(c) Các khoản đầu tư

(i) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán được Công ty nắm giữ vì mục đích kinh doanh, tức là mua vào bán ra để thu lợi nhuận trong thời gian ngắn. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí mua. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi có bằng chứng là giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ của chúng. Sau khi khoản dự phòng được lập, nếu giá thị trường của chứng khoán tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của chứng khoán kinh doanh không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khoán này khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(ii) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc của Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

(iii) Đầu tư vào công ty con

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn, trừ khi có bằng chứng rằng giá trị của khoản đầu tư không bị suy giảm. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(iv) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư vào các công cụ vốn chủ sở hữu của các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn, trừ khi có bằng chứng rằng giá trị của khoản đầu tư không bị suy giảm. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(d) Phải thu của khách hàng và phải thu khác

Phải thu khách hàng và phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

(e) Hàng tồn kho

(i) 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 để có được quyền sử dụng đất và các chi phí xây dựng liên quan bao gồm cơ sở hạ tầng, thiết bị liên quan và chi phí cho các khu vực chung. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

(ii) Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho khác được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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 hàng tồn kho khác, Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ nhà cửa, vật kiến trúc	3 – 50 năm
▪ máy móc và thiết bị	5 – 25 năm
▪ phương tiện vận tải	5 – 25 năm
▪ thiết bị văn phòng	3 – 10 năm
▪ cây trồng và vật nuôi lâu năm	2 – 25 năm
▪ tài sản khác	8 – 20 năm

(g) Tài sản cố định vô hình

(i) Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất. Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 30 đến 48 năm. Quyền sử dụng đất vô thời hạn không được khấu hao.

(ii) Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Nguyên giá của phần mềm máy vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 2 đến 12 năm.

(h) Bất động sản đầu tư cho thuê

(i) Nguyên giá

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban Tổng Giám đốc. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư cho thuê. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 48 năm
▪ quyền sử dụng đất	10 – 48 năm
▪ bất động sản khác	2 – 10 năm

(i) Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi cho xây dựng hoặc triển khai tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình chưa hoàn thành hoặc chưa lắp đặt xong. Công ty không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

(j) Chi phí trả trước dài hạn

(i) Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

(ii) Chi phí sửa chữa lớn

Chi phí sửa chữa lớn được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm kể từ ngày hoàn tất việc sửa chữa lớn.

(iii) Chi phí hoa hồng thẻ Golf

Chi phí hoa hồng thẻ Golf bao gồm các loại 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 riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của thẻ Golf.

(iv) Chi phí đất trả trước

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

(v) Chi phí thuê trả trước

Chi phí thuê trả trước được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

(vi) Trả trước lợi nhuận cam kết từ dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ và biệt thự

Lợi nhuận cam kết từ dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ và biệt thự trả trước thời điểm bàn giao căn hộ và biệt thự được phân bổ trong khoảng thời gian từ 16 tháng đến tối đa 60 tháng kể từ ngày bàn giao căn hộ và biệt thự.

(k) Phải trả người bán và phải trả khác

Phải trả người bán và phải trả khác được thể hiện theo giá gốc.

(l) Dự phòng

Trừ những khoản dự phòng được trình bày tại các chính sách kế toán khác, một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

(i) Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn

Công ty có nghĩa vụ cung cấp các 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 biệt thự và căn hộ khách sạn của Công ty. Theo đó, trong vòng 10 năm đầu tiên kể từ ngày biệt thự được bàn giao và trong vòng từ 3 đến 5 năm đầu tiên kể từ ngày căn hộ khách sạn được bàn giao, Công ty cam kết với khách hàng về việc thanh toán phần thu nhập cho thuê các bất động sản này theo các thỏa thuận đã được ký kết với khách hàng.

Công ty đánh giá đây là hợp đồng có rủi ro lớn do chi phí phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó. Nghĩa vụ nợ hiện tại theo các hợp đồng này được Công ty ghi nhận và đánh giá như một khoản dự phòng.

(ii) Chi phí bảo hành

Khoản dự phòng về chi phí bảo hành liên quan chủ yếu tới bất động sản đã bán. Khoản dự phòng được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm tương tự.

(iii) Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho công ty từ 12 tháng trở lên ("nhân viên đủ điều kiện") tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Dự phòng trợ cấp thôi việc được lập trên cơ sở số năm nhân viên làm việc cho Công ty và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Cho mục đích xác định số năm làm việc của nhân viên, thời gian nhân viên đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc được loại trừ.

(m) Trái phiếu phát hành

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

(n) Vốn cổ phần

(i) Cổ phần phổ thông

Cổ phần phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá.

(ii) Thặng dư vốn cổ phần

Phần chênh lệch giữa số tiền thu được từ phát hành cổ phần và mệnh giá của cổ phần được phát hành được ghi nhận vào thặng dư vốn cổ phần. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phần, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

(o) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ trước hợp nhất trong năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

(p) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(ii) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

(iii) Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo tiến độ hoàn thành khi kết quả của hợp đồng xây dựng có thể ước tính được một cách đáng tin cậy. Tiến độ hoàn thành được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắn chắn trọng yếu liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(iv) Doanh thu cho thuê

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

(v) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại. Doanh thu bán hàng được ghi nhận theo số thuần sau khi đã trừ đi số chiết khấu giảm giá.

(vi) Doanh thu thẻ golf

Thu nhập từ tiền bán thẻ thành viên sân golf được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của thẻ thành viên.

(vii) Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận trước hoặc sau thuế

Thu nhập được chia từ lợi nhuận sau thuế (không bao gồm chi phí lãi vay) của hoạt động kinh doanh bất động sản theo các 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 riêng.

Chi phí bù lỗ (không bao gồm chi phí khấu hao và chi phí lãi vay) và lãi cố định phải trả cho hoạt động kinh doanh khách sạn theo các 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 riêng.

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

Doanh thu, chi phí từ hoạt động kinh doanh vui chơi, giải trí được ghi nhận là doanh thu và giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

(ix) Thu nhập từ tiền lãi

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(x) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

(q) Thuê tài sản

(i) Tài sản thuê

Các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính nếu theo các điều khoản của hợp đồng, Công ty, với tư cách là bên thuê, đã nhận phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu. Tài sản cố định hữu hình dưới hình thức thuê tài chính được thể hiện bằng giá thuê trả tiền một lần tại thời điểm bắt đầu hợp đồng, trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Khấu hao của tài sản thuê tài chính được hạch toán theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian ngắn hơn giữa thời hạn thuê và thời gian hữu dụng ước tính của tài sản thuê tài chính trừ khi chắc chắn là Công ty sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê. Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản thuê tài chính nhất quán với tài sản cố định hữu hình được nêu trong phần chính sách kế toán 3(f).

Các tài sản thuê theo các hợp đồng thuê khác được phân loại là thuê hoạt động và không được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán riêng của Công ty.

(ii) Các khoản thanh toán tiền thuê

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

Các khoản thanh toán tiền thuê tài sản thuê tài chính được chia tách thành chi phí tài chính và khoản trả nợ gốc. Chi phí tài chính phải được tính theo từng kỳ kế toán trong suốt thời hạn thuê để đạt tới một tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại.

(r) Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí đi vay thì khi đó chi phí đi vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

(s) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc đưa ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

(t) Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trong báo cáo tài chính riêng này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của năm trước được trình bày như một phần không thể tách rời của báo cáo tài chính riêng năm hiện tại và phải được xem xét trong mối liên hệ với các số liệu và thuyết minh của năm hiện tại. Theo đó, thông tin so sánh trong báo cáo tài chính riêng này không nhằm mục đích trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty trong năm trước.

4. Các giao dịch sáp nhập và tách công ty trong năm

(a) Giao dịch sáp nhập công ty

Sáp nhập Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú

Ngày 1 tháng 4 năm 2023, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua chủ trương nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú theo Nghị quyết số 02/2023/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC.

Ngày 9 tháng 5 năm 2023, Công ty đã ký hợp đồng sáp nhập với Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú ("công ty bị sáp nhập"). Theo đó, Công ty đã phát hành thêm cổ phần phổ thông với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần để hoán đổi toàn bộ phần vốn cổ phần của các chủ sở hữu trong công ty bị sáp nhập tại thời điểm sáp nhập theo tỷ lệ hoán đổi 1:1. Các chủ sở hữu hiện hữu của các công ty bị sáp nhập trở thành cổ đông của Công ty và sở hữu số cổ phần tương ứng trong Công ty.

Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 64 vào ngày 10 tháng 5 năm 2023 cho việc thay đổi vốn điều lệ do phát hành thêm cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá đây là giao dịch mua nhóm tài sản. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả được mua, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được ghi nhận.

Giá phí mua tài sản, tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú tại ngày sáp nhập được trình bày dưới đây:

	Giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	37
Phải thu ngắn hạn khác	16.540
Hàng hóa bất động sản	953.071
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	840
Phải thu về cho vay dài hạn	87.120
Tài sản dài hạn khác	10
Nợ phải trả ngắn hạn	(1.618)
Tài sản thuần có thể xác định được (*)	1.056.000
Giá phí mua tài sản (*)	1.056.000

(*) Tại ngày sáp nhập, Công ty xác định việc sử dụng giá trị hợp lý của doanh nghiệp bị mua làm giá phí mua tài sản là đáng tin cậy hơn. Theo đó, giá phí mua tài sản được xác định bằng giá trị hợp lý của số cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú tại ngày sáp nhập. Phần chênh lệch giữa giá phí mua tài sản và mệnh giá cổ phần phát hành thêm của Công ty được ghi nhận vào chỉ tiêu Thặng dư vốn cổ phần (Thuyết minh 26).

Sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân

Ngày 26 tháng 7 năm 2023, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua chủ trương nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân theo Nghị quyết số 05/2023/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC.

Ngày 26 tháng 7 năm 2023, Công ty đã ký hợp đồng sáp nhập với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân ("công ty bị sáp nhập"). Theo đó, Công ty đã phát hành thêm cổ phần phổ thông với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần để hoán đổi toàn bộ phần vốn cổ phần của các chủ sở hữu trong công ty bị sáp nhập tại thời điểm sáp nhập theo tỷ lệ hoán đổi 1:1. Các chủ sở hữu hiện hữu của các công ty bị sáp nhập trở thành cổ đông của Công ty và sở hữu số cổ phần tương ứng trong Công ty.

Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 66 vào ngày 28 tháng 7 năm 2023 tương ứng với việc thay đổi vốn điều lệ do phát hành thêm cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân.

Ban Tổng giám đốc đánh giá đây là giao dịch sáp nhập giữa các công ty chịu sự kiểm soát chung do công ty bị sáp nhập cũng là công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Do vậy, vốn cổ phần tăng thêm của Công ty được ghi nhận tương ứng với tài sản, nợ phải trả và lỗ lũy kế của công ty bị sáp nhập theo giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập. Phần lỗ lũy kế của công ty bị sáp nhập được tăng vào khoản mục lợi nhuận lũy kế của Công ty:

Tài sản và nợ phải trả của công ty bị sáp nhập theo giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập như sau:

	Giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	495
Phải thu ngắn hạn khác	15.000
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	6.139
Xây dựng cơ bản dở dang	455.995
Tài sản dài hạn khác	4
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(319.000)
Chi phí phải trả	(49.852)
Phải trả ngắn hạn khác	(8.788)
Tài sản thuần có thể xác định được	99.993
Trong đó:	
- *Vốn cổ phần*	*100.000*
- *Lỗ lũy kế*	*(7)*

(b) Giao dịch tách công ty

Tách Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội

Ngày 10 tháng 7 năm 2023, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án tách công ty theo Nghị quyết số 04/2023/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC. Theo đó, Công ty Cổ phần Vinpearl ("công ty bị tách") sẽ chuyển một phần cổ phần phổ thông của các cổ đông hiện hữu cùng với tài sản tương ứng với giá trị cổ phần sang Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội ("công ty được tách") theo tỷ lệ sở hữu trong công ty bị tách mà không chấm dứt sự tồn tại của công ty bị tách. Vốn điều lệ của công ty được tách là 1.264 tỷ VND. Vốn điều lệ của Công ty sau khi khi tách là 25.362 tỷ VND.

Tài sản và nợ phải trả được chuyển giao cho Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội theo giá trị ghi sổ tại ngày tách công ty như sau:

	Giá trị ghi sổ tại ngày tách công ty Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.946
Các khoản phải thu ngắn hạn	38.237
Hàng tồn kho	1.416
Tài sản ngắn hạn khác	28.940
Tài sản cố định hữu hình	274.291
Xây dựng cơ bản dở dang	643.408
Tài sản dài hạn khác	16.700
Phải trả người bán ngắn hạn	(21.669)
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	(1.194)
Phải trả ngắn hạn khác	(8.795)
Tài sản thuần có thể xác định được	973.280
Trong đó:	
- *Vốn cổ phần*	*1.263.803*
- *Lỗ lũy kế*	*(290.523)*

Tách Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt

Ngày 23 tháng 11 năm 2023, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án tách công ty theo Nghị quyết số 08/2023/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC. Theo đó, Công ty Cổ phần Vinpearl ("công ty bị tách") sẽ chuyển một phần cổ phần phổ thông của các cổ đông hiện hữu cùng với tài sản tương ứng với giá trị cổ phần sang Công ty Cổ phần Thương Mại và Kinh Doanh Ngọc Việt ("công ty được tách") theo tỷ lệ sở hữu trong công ty bị tách mà không chấm dứt sự tồn tại của công ty bị tách. Vốn điều lệ của công ty được tách là 20.420 tỷ VND. Vốn điều lệ của Công ty sau khi khi tách là 5.041 tỷ VND.

Tài sản và nợ phải trả được chuyển giao cho Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt theo giá trị ghi sổ tại ngày tách công ty như sau:

	Giá trị ghi sổ tại ngày tách công ty Triệu VND
Chứng khoán kinh doanh	9.581.443
Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.381.396
Phải thu ngắn hạn khác	1.354.159
Chi phí phải trả ngắn hạn	(935.124)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	(11.377.314)
Tài sản thuần có thể xác định được	6.004.560
Trong đó:	
- *Vốn cổ phần*	*20.420.137*
- *Thặng dư vốn cổ phần*	*4.374.735*
- *Quỹ đầu tư và phát triển*	*8.817*
- *Lỗ lũy kế*	*(18.799.129)*

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023 Triệu VND	**1/1/2023 Triệu VND**
Tiền mặt	13.302	12.406
Tiền gửi ngân hàng	1.859.570	243.457
Tiền đang chuyển	4.025	4.229
Các khoản tương đương tiền	1.497	-
	1.878.394	260.092

6. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2023				1/1/2023			
	Số lượng	Giá gốc Triệu VND	Giá trị hợp lý Triệu VND	Dự phòng giảm giá Triệu VND	Số lượng	Giá gốc Triệu VND	Giá trị hợp lý Triệu VND	Dự phòng giảm giá Triệu VND
Cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (i)	87.483.035	1.406.325	3.901.743	-	87.483.035	1.406.324	4.706.587	-
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes (ii)	-	-	-	-	116.745.200	816.715	5.603.770	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO (iii)	-	-	-	-	294.553.700	3.851.190	(*)	-
		1.406.325	3.901.743	-		6.074.229	(*)	-

(i) Chứng khoán kinh doanh này là cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP ("VIC") do Công ty nắm giữ. Giá trị hợp lý của khoản chứng khoán kinh doanh này được xác định bằng cách tham chiếu giá đóng cửa được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Giá trị hợp lý của công cụ này được xác định chỉ nhằm mục đích thuyết minh thông tin.

(ii) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes mà Công ty nắm giữ cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của cổ phiếu và các khoản phí liên quan được hưởng được ghi nhận vào Doanh thu hoạt động tài chính trong năm (Thuyết minh 31).

(iii) Trong tháng 1 năm 2023, Công ty đã nhận chuyển nhượng thêm 59,52% vốn cổ phần của SADO từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với giá trị nhận chuyển nhượng là 5.730 tỷ VND và nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong SADO lên 99,52%. Tháng 2 năm 2023, Công ty thành lập mới Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SDI ("SDI") và góp vốn vào SDI bằng 99,52% vốn cổ phần của SADO do Công ty nắm giữ.

Trong tháng 11 năm 2023, toàn bộ khoản đầu tư vào SDI đã được chuyển giao cho Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt thông qua giao dịch tách công ty được trình bày tại Thuyết minh 4(b).

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản chứng khoán kinh doanh 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		1/1/2023	
	Giá gốc Triệu VND	Giá trị hợp lý Triệu VND	Giá gốc Triệu VND	Giá trị hợp lý Triệu VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn				
▪ Tiền gửi có kỳ hạn (i)	130.782	130.782	123.152	123.152
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn				
▪ Trái phiếu (ii)	-	-	30.000	(*)

(i) Đây là các khoản tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng có kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,8% đến 7,6% (1/1/2023: từ 3,8% đến 6,1%) một 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. Giá trị hợp lý của các công cụ này được xác định chỉ nhằm mục đích thuyết minh thông tin.

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(c) Đầu tư vào công ty con

	31/12/2023					1/1/2023				
	Tỷ lệ % sở hữu	Tỷ lệ % quyền biểu quyết	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND	Giá trị hợp lý Triệu VND	Tỷ lệ % sở hữu	Tỷ lệ % quyền biểu quyết	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND	Giá trị hợp lý Triệu VND
Đầu tư góp vốn vào:										
• Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	99%	99%	497.724	-	(*)	99%	99%	497.724	-	(*)
• Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 (i)	-	-	-	-	-	99,88%	99,88%	1.603.486	-	(*)
• Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa (ii)	-	-	-	-	-	99,8%	99,8%	1.996	-	(*)
• Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình (iii)	-	-	-	-	-	99,99%	99,99%	382.745	-	(*)
• Công ty Cổ phần Vinpearl Huế (iii)	-	-	-	-	-	99,8%	99,8%	1.996	-	(*)
• Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn (iii)	-	-	-	-	-	99,8%	99,8%	1.996	-	(*)
• Công ty Cổ phần Vinpearl Cần Thơ (iii)	-	-	-	-	-	99,8%	99,8%	1.996	-	(*)
• Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh (iii)	-	-	-	-	-	99,8%	99,8%	1.996	-	(*)
• Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam (iii)	-	-	-	-	-	99,8%	99,8%	1.996	-	(*)
			497.724	-				2.495.931	-	

Các công ty con đều được thành lập tại Việt Nam.

(i) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 cho các đối tác với giá chuyển nhượng là 3.552 tỷ VND và ghi nhận lãi từ hoạt động chuyển nhượng trong tài khoản Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh 31)

(ii) Trong tháng 1 năm 2023, Công ty đã tăng vốn góp vào Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa ("Vinpearl Thanh Hóa"), nâng giá trị vốn góp vào Vinpearl Thanh Hóa lên 687 tỷ VND, tương đương 99,9994% vốn điều lệ. Tháng 6 năm 2023, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Vinpearl Thanh Hóa cho các đối tác với giá chuyển nhượng là 1.560 tỷ VND và ghi nhận lãi từ hoạt động chuyển nhượng trong tài khoản Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh 31).

(iii) Tại ngày báo cáo, các công ty con này đang thực hiện các thủ tục để giải thể doanh nghiệp và đã hoàn trả lại vốn góp cho Công ty trong năm.

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023			1/1/2023		
	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND	Giá trị hợp lý Triệu VND	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND	Giá trị hợp lý Triệu VND
Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI (i)	-	-	-	900.000	-	(*)
Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	11.568.116	-	(*)	11.139.726	-	(*)
	11.568.116	-		12.039.726	-	

(i) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư là 5% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI cho Công ty Cổ phần Vinhomes và Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom (các bên liên quan trong Tập đoàn Vingroup – Công ty CP) với giá trị chuyển nhượng bằng giá gốc.

(ii) Khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư bao gồm:

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Các hợp đồng hợp tác đầu tư với:		
Công ty mẹ		
▪ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (1)	689.106	199.106
Các bên liên quan trong Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
▪ Công ty Cổ phần Vinhomes (1)	372.607	372.607
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa (1)	180.000	180.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (2)	10.326.403	10.388.013
	11.568.116	11.139.726

(1) Đây là các khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh 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.

(2) Đây là 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 1 tháng 1 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 hạn của hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty có quyền chọn mua một phần hoặc toàn bộ các dự án thuộc phạm vi hợp tác. Công ty có quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh này.

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	203.865	204.312
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	490.223	357.805
Phải thu từ hoạt động khác	34.550	16.222
	728.638	578.339

Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn và bên liên quan:

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Bên liên quan		
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	68.375	98.393
Các bên liên quan trong Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Vinhomes	113.422	9.836
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	63.941	61.532
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	16.200	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	9.636	2.082
Công ty Cổ phần Vincom Retail	5.092	3.682
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	3.565	1.812
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	2.821	3.392
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	2.059	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	1.136	210
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	843	-
Công ty Cổ phần Vin3S	-	6.343
Các bên liên quan khác	5.838	2.767
Các bên liên quan khác có chung chủ sở hữu		
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và Thông minh GSM	5.609	-
Công ty Cổ phần Quỹ giải thưởng Vinfuture	4.039	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	3.864	13.347
Bên khác		
Đối tác doanh nghiệp số 1	1.432	12.695
Đối tác doanh nghiệp số 2	1.814	8.496
Các khách hàng khác	418.952	353.752
	728.638	578.339

Khoản phải thu thương mại từ các bên liên quan không có đảm bảo, không tính lãi và có điều khoản thanh toán theo yêu cầu.

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Bên liên quan		
Các bên liên quan trong Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Vincons 2	64.783	
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VINHMS	4.865	2.737
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	4.535	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	1.547	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	804	1.047
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	132.000
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VinITIS	-	172
Các bên liên quan khác	324	8.532
Bên khác		
Đối tác doanh nghiệp số 1	-	107.899
Các nhà cung cấp khác	361.555	249.792
	438.413	502.179

Khoản trả trước cho người bán ngắn hạn là bên liên quan không có đảm bảo, không tính lãi và cho mục đích mua hàng hóa và dịch vụ.

9. Phải thu khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Phải thu các khoản chi liên quan đến dự án khu vui chơi, giải trí Vinwonders từ Công ty Cổ phần Vinwonders Nha Trang	2.830.299	-
Phải thu về chi phí chi hộ	595.199	131.994
Phải thu Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần (công ty mẹ) liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes (Thuyết minh 6(a))	269.674	-
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi đặt cọc	21.615	5.415
Tạm ứng cho nhân viên	15.173	1.413
Ký quỹ ngắn hạn	12.756	3.270
Phải thu về nhận bồi thường bảo hiểm	5.336	5.118
Phải thu các đối tác về chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh	-	3.123.961
Phải thu các đối tác về chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang	-	1.470.347
Phải thu các đối tác về chuyển nhượng vốn góp của Công ty TNHH Làng hoa Thụy Khuê	-	980.000
Phải thu về lãi cho vay	-	14.013
Phải thu ngắn hạn khác	43.039	1.243
	3.793.091	5.736.774

Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan như sau:

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	283.483	120
Các bên liên quan trong Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Cần Giờ	255.676	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội	58.638	-
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	33.649	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	21.615	5.415
Công ty Cổ phần Vinhomes	10.770	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	-	6.956
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	-	3.790
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	-	14.013
Các bên liên quan khác	1.309	1.551
	665.140	31.845

Khoản phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và có điều khoản thanh toán theo yêu cầu.

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng khách sạn	-	1.170.000
Phải thu về chi phí chi hộ	75.919	85.517
Phải thu dài hạn khác	3.766	1.464
	79.685	1.256.981

10. Hàng tồn kho

	Giá gốc	
	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	1.628.982	953.737
Bất động sản để bán đã hoàn thành xây dựng (i)	1.320.038	1.397.946
Nguyên vật liệu	94.714	108.364
Hàng hóa bất động sản	-	38.808
Công cụ, dụng cụ	8.066	19.454
Hàng hóa	2.941	2.433
Thành phẩm	70	22
	3.054.811	2.520.764

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

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Phương tiện vận tải Triệu VND	Thiết bị văn phòng Triệu VND	Cây trồng và vật nuôi lâu năm Triệu VND	Tài sản khác Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	15.773.578	4.996.333	852.489	99.991	387.797	550.056	22.660.244
Tăng trong năm	38.782	44.542	23.479	84	524	65.274	172.685
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	111.217	65.410	3.074	2.896	-	5.868	188.465
Giảm do tách Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (Thuyết minh 4)	(235.331)	(101.316)	(2.959)	(3.243)	-	(5.062)	(347.911)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(36.190)	-	-	-	-	-	(36.190)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	-	-	-	(5.917)	-	(5.917)
Phân loại lại	(231.557)	231.557	-	-	-	-	-
Thanh lý, xóa sổ	(1.054)	(29.045)	(52.251)	(657)	(330)	(2.272)	(85.609)
Số dư cuối năm	15.419.445	5.207.481	823.832	99.071	382.074	613.864	22.545.767
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	3.051.652	2.658.859	355.789	75.138	255.901	298.207	6.695.546
Khấu hao trong năm	631.250	484.497	81.226	8.736	34.951	69.796	1.310.456
Giảm do tách Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (Thuyết minh 4)	(24.757)	(38.538)	(2.461)	(2.842)	-	(5.022)	(73.620)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(2.161)	-	-	-	-	-	(2.161)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	-	-	-	(2.531)	-	(2.531)
Phân loại lại	(77.998)	77.998	-	-	-	-	-
Thanh lý, xóa sổ	(908)	(31.965)	(12.054)	(724)	(110)	(2.037)	(47.798)
Số dư cuối năm	3.577.078	3.150.851	422.500	80.308	288.211	360.944	7.879.892
Giá trị còn lại							
Số dư đầu năm	12.721.926	2.337.474	496.700	24.853	131.896	251.849	15.964.698
Số dư cuối năm	11.842.367	2.056.630	401.332	18.763	93.863	252.920	14.665.875

Trong tài sản cố định hữu hình có các tài sản có nguyên giá 1.585 tỷ VND đã khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (1/1/2023: 862 tỷ VND) nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 9.471 tỷ VND (1/1/2023: 10.716 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty (Thuyết minh 24) và khoản vay của các công ty trong cùng Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

12. Tài sản cố định thuê tài chính

	Nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc thiết bị Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Nguyên giá			
Tăng trong năm và số dư cuối năm	230.595	108.780	339.375
Giá trị hao mòn lũy kế			
Khấu hao trong năm và số dư cuối năm	1220	5.003	6.223
Giá trị còn lại			
Số dư cuối năm	229.375	103.777	333.152

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 2023, tài sản cố định thuê tài chính có giá trị còn lại là 333 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của một công ty liên quan trong Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

13. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất Triệu VND	Phần mềm máy vi tính Triệu VND	Tài sản khác Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	290.086	237.725	7.786	535.597
Tăng trong năm	-	34.769	13.654	48.423
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	36.190	-	-	36.190
Giảm do tách Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (Thuyết minh 4)	-	(406)	(135)	(541)
Xóa sổ	-	(10.213)	-	(10.213)
Số dư cuối năm	326.276	261.875	21.305	609.456
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	29.869	162.411	5.401	197.681
Khấu hao trong năm	8.594	53.388	2.754	64.736
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	2.161	-	-	2.161
Giảm do tách Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (Thuyết minh 4)	-	(406)	(135)	(541)
Xóa sổ	-	(8.455)	-	(8.455)
Số dư cuối năm	40.624	206.938	8.020	255.582
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	260.217	75.314	2.385	337.916
Số dư cuối năm	285.652	54.937	13.285	353.874

Trong tài sản cố định vô hình có các tài sản có nguyên giá 117 tỷ VND đã khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (1/1/2023: 81 tỷ VND) nhưng vẫn đang được sử dụng.

14. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Quyền sử dụng đất Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm và cuối năm	584.277	168.294	752.571
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	114.383	29.649	144.032
Khấu hao trong năm	26.323	3.456	29.779
Số dư cuối năm	140.706	33.105	173.811
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	469.894	138.645	608.539
Số dư cuối năm	443.571	135.189	578.760

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty bao gồm:

- Cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel;
- Cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Beach Front Condotel; và
- Bất động sản cho thuê khác tại Vinpearl Nam Hội An.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, và Công ty được phân chia một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư này.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

15. Xây dựng cơ bản dở dang

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Số dư đầu năm	4.890.458	5.929.754
Tăng trong năm	1.783.044	1.206.620
Tăng do sáp nhập (Thuyết minh 4(b))	455.995	-
Chuyển chi phí phát sinh liên quan đến khu vui chơi giải trí Vinwonders và một số dự án cho các đối tác	(2.417.446)	(615.035)
Giảm do tách công ty (Thuyết minh 4(b))	(643.408)	-
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(188.465)	(939.464)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(35.977)	(113.714)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(516.059)
Xóa sổ	(4.739)	(61.644)
Số dư cuối năm	3.839.462	4.890.458

Các công trình xây dựng cơ bản dở dang lớn như sau:

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Dự án Cảng Phú Quý	745.891	93.811
Dự án phát triển đảo Hòn Tre	744.791	605.684
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	695.471	695.967
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinwonders	556.500	1.356.204
Dự án Vinpearl Làng Vân	472.422	-
Dự án nhà lưới vườn ươm	112.783	116.053
Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ tại đảo Hòn Tre	-	1.604.814
Các dự án khác	511.604	417.925
	3.839.462	4.890.458

16. Chi phí trả trước

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Công cụ và dụng cụ	17.951	18.736
Sửa chữa và bảo trì	14.149	13.665
Chi phí hoa hồng	13.006	12.882
Trả trước phí bảo hiểm	9.739	8.641
Chi phí thuê trả trước	9.586	19.973
Trả trước phí lưu ký, đại lý đăng ký trái phiếu	4.518	56.950
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	37.604	26.498
	106.553	157.345

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Chi phí hoa hồng bán thẻ golf	130.891	130.062
Công cụ và dụng cụ	123.470	143.463
Chi phí đất trả trước	94.854	103.542
Chi phí sửa chữa lớn	72.456	131.766
Trả trước lợi nhuận cam kết từ dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ và biệt thự	19.248	10.233
Chi phí thuê trả trước	17.308	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	11.961	915
	470.188	519.981

17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

(a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận

	Thuế suất	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Chênh lệch tạm thời từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong năm	20%	1.734	1.905

(b) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với các khoản mục sau:

	31/12/2023		1/1/2023	
	Chênh lệch tạm thời Triệu VND	Giá trị thuế Triệu VND	Chênh lệch tạm thời Triệu VND	Giá trị thuế Triệu VND
Các chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.879.247	575.849	3.062.286	612.457
Chênh lệch tạm thời về chi phí lãi vay được khấu trừ (*)	147.111	29.422	5.698.037	1.139.607
Lỗ tính thuế	-	-	14.865.478	2.973.096
	3.026.358	605.271	23.625.801	4.725.160

(*) Chi phí lãi vay được chuyển sang khấu trừ vào các kỳ tính thuế tiếp theo theo quy định của Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020. Khoản chênh lệch tạm thời này hết hiệu lực vào năm 2028.

Trong năm, chi phí lãi vay được khấu trừ vào các kỳ tính thuế tiếp theo và lỗ tính thuế đã được phân bổ một phần sang cho hai công ty được tách ra từ Công ty Cổ phần Vinpearl là Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội và Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt (Thuyết minh 4(b)) theo các quy định thuế hiện hành.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận đối với các khoản mục này bởi vì không chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để Công ty có thể sử dụng các lợi ích thuế của các khoản mục đó.

18. Phải trả người bán ngắn hạn

Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn và bên liên quan:

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Bên liên quan		
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	149.647	180.523
Công ty con		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	33.682	56.744
Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình	-	12.600
Các bên liên quan trong Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	4.941.850	3.500.492
Công ty Cổ phần Vinhomes	37.615	82.091
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	23.176	69
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	15.402	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES	9.170	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	5.970	16.672
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	5.330	7.380
Công ty Cổ phần Vin3S	313	4.355
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VINITIS	124	9.947
Công ty Cổ phần VINDFS	-	14.459
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Và Dịch vụ Vinfast	-	205
Các bên liên quan khác	10.079	15.234
Bên khác		
Đối tác doanh nghiệp số 1	138.185	-
Đối tác doanh nghiệp số 2	109.084	69.677
Đối tác doanh nghiệp số 3	79.149	-
Đối tác doanh nghiệp số 4	60.082	26.941
Đối tác doanh nghiệp số 5	24.508	67.265
Đối tác doanh nghiệp số 6	15.959	168.366
Các nhà cung cấp khác	894.459	934.602
	6.553.784	5.167.622

Khoản phải trả thương mại đối với các bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải trả theo yêu cầu.

19. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	260.263	298.025
Người mua trả tiền trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản	43.230	-
Khác	36.132	46.032
	339.625	344.057

Người mua trả tiền trước chi tiết theo khách hàng lớn và bên liên quan:

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Bên liên quan		
Bên liên quan của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	-	91.978
Bên khác		
Đối tác doanh nghiệp số 1	36.103	46.032
Các khách hàng khác	303.522	206.047
	339.625	344.057

20. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước

(a) Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

	1/1/2023 Triệu VND	Bù trừ với thuế phải trả Triệu VND	Số đã nộp trong năm Triệu VND	31/12/2023 Triệu VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	45.850	-	-	45.850

(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2023 Triệu VND	Tăng do sáp nhập công ty Triệu VND	Số phải nộp trong năm Triệu VND	Số đã nộp/ bù trừ trong năm Triệu VND	Giảm do tách công ty Triệu VND	31/12/2023 Triệu VND
Thuế giá trị gia tăng	153.252	-	953.166	(1.067.649)	(1.194)	37.575
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	463	9.814	-	-	10.277
Thuế thu nhập cá nhân	37.127	-	167.560	(155.223)	-	49.464
Thuế nhà thầu nước ngoài	18.948	-	55.268	(48.966)	-	25.250
Tiền thuê đất	1.118	-	213.397	(211.456)	-	3.059
Các loại thuế khác	254.043	1.155	333.106	(346.899)	-	241.405
	464.488	1.618	1.732.311	(1.830.193)	(1.194)	367.030

21. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Thu nhập cam kết phải trả từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ (i)	1.049.550	965.290
Chi phí xây dựng	235.598	409.896
Chi phí lương trích trước	220.993	186.502
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu trích trước	144.790	348.166
Các khoản chi phí khác	132.906	146.500
	1.783.837	2.056.354

(i) Đây là các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua biệt thự, căn hộ theo chương trình quản lý cho thuê biệt thự biển và căn hộ.

22. Doanh thu chưa thực hiện

(a) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	433.136	436.277
Doanh thu nhận trước liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu (*)	-	89.865
Doanh thu thẻ golf nhận trước	35.837	22.737
Doanh thu chưa thực hiện khác	27.516	5.108
	496.489	553.987

(b) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	695.768	1.129.307
Doanh thu thẻ golf nhận trước	288.015	268.390
Doanh thu cho thuê nhận trước	78.592	84.322
Doanh thu nhận trước liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu (*)	-	209.685
Doanh thu chưa thực hiện khác	15.572	4.324
	1.077.947	1.696.028

(*) Đây là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinhomes với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Khoản doanh thu nhận trước này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của thỏa thuận.

Trong năm, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đã mua lại toàn bộ số cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinhomes do Công ty nắm giữ. Hai bên đã ký hợp đồng thanh lý thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu. Theo đó, Công ty không phải hoàn trả lại số tiền đã nhận trước, đồng thời không còn bất kỳ nghĩa vụ nào liên quan đến thỏa thuận này. Giá trị còn lại của khoản doanh thu nhận trước đã được ghi nhận vào Doanh thu hoạt động tài chính trong năm (Thuyết minh 31).

23. Phải trả khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án (*)	767.200	767.200
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	218.931	200.798
Quỹ bảo trì phải trả cho các căn hộ đã bàn giao	130.071	123.411
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	100.000	637.261
Phải trả liên quan đến các khoản thu hộ	88.741	-
Nhận đặt cọc theo thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	-	5.522.946
Phải trả về nhận chuyển nhượng cổ phần	-	1.720.000
Phải trả ngắn hạn khác	128.147	70.883
	1.433.090	9.042.499

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

(b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	591.713	-
Đặt cọc theo thỏa thuận ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	540.952	540.952
Phải trả lãi nhận đặt cọc theo thỏa thuận ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	197.197	-
Các khoản phải trả dài hạn khác	3.579	-
	1.333.441	540.952

(**) Đây là các khoản nhận đặt cọc và lãi tương ứng từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An để đảm bảo nghĩa vụ theo thỏa thuận hợp tác kinh doanh với Công ty. Các khoản nhận đặt cọc này có thời hạn từ 7 đến 10 năm và hưởng lãi suất 8% (1/1/2023: 8%) một năm.

Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác chi tiết theo bên liên quan:

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	-	7.242.946
Các bên liên quan trong Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Vinhomes (i)	100.000	100.000
Công ty Cổ phần Vincom Retail (i)	297.224	373.356
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (i)	242.314	120.000
	639.538	7.836.302

(i) Trong năm, Công ty đã ký các phụ lục gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với các đối tác trên tới năm 2028.

24. Vay và trái phiếu phát hành

(a) Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn

	1/1/2023 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ Triệu VND	Biến động trong năm		31/12/2023 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ Triệu VND
		Tăng Triệu VND	Giảm Triệu VND	
Vay ngắn hạn	4.105.350	21.938.798	(24.811.347)	1.232.801
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 24(b))	4.742.713	12.632.297	(4.751.320)	12.623.690
	8.848.063	34.571.095	(29.562.667)	13.856.491

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Ngân hàng			
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	469.767	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – vay thấu chi	VND	299.957	38.864
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng	VND	210.671	220.000
Ngân hàng Malayan Banking Berhad	USD	158.046	-
Ngân hàng Malayan Banking Berhad	VND	78.360	-
Bên liên quan			
Công ty mẹ			
Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần	VND	-	3.833.186
Công ty con			
Công ty Cổ phần Vinpearl Huế	VND	-	1.900
Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn	VND	-	1.900
Công ty Cổ phần Vinpearl Cần Thơ	VND	-	1.900
Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh	VND	-	1.900
Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình	VND	-	1.900
Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam	VND	-	1.900
Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa *(đến ngày 28/6/2023)*	VND	-	1.900
Bên khác			
Công ty Cổ phần Hòn Tằm Biển Nha Trang	VND	16.000	-
		1.232.801	4.105.350

Các khoản vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo. Các khoản vay bằng VND chịu lãi suất năm dao động từ 7,1% đến 14,5% (2022: từ 6,5% đến 13%) và các khoản vay bằng USD chịu lãi suất năm là 8,38% (2022: 3,2%).

(b) Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Vay dài hạn (i)	191.600	2.510.920
Trái phiếu (ii)	12.523.690	15.919.747
	12.715.290	18.430.667
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(12.623.690)	(4.742.713)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	91.600	13.687.954

(i) Vay dài hạn

	Loại tiền	Năm đáo hạn	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Ngân hàng				
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình (*)	VND	2025	191.600	291.600
Bên liên quan				
Công ty con				
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	VND	(**)	-	18.800
Bên liên quan của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP				
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	VND	(**)	-	1.568.000
Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam	VND	(**)	-	545.400
Bên liên quan khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thương mại Nguyên Phú *(đến ngày 10/5/2023)*	VND	(**)	-	87.120
			191.600	2.510.920
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng			(100.000)	(751.320)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng			91.600	1.759.600

(*) Khoản vay này được đảm bảo bằng một số tài sản là bất động sản và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại một dự án khách sạn ở miền Bắc và bảo lãnh của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

(**) Các khoản vay này đã được tất toán toàn bộ trong năm thông qua việc hoàn trả bằng tiền hoặc chuyển một phần sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty (Thuyết minh 4(b)).

Các khoản vay dài hạn bằng VND chịu lãi suất năm dao động từ 8,55% đến 10,95% (2022: từ 7,825% đến 9,7%).

(ii) Trái phiếu

Đơn vị tư vấn phát hành	Loại tiền	Năm đáo hạn	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
BNP Paribas – Chi nhánh Singapore, Credit Suisse (Singapore) Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Chi nhánh Singapore (a)	USD	(*)	10.526.288	9.941.345
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (b)	VND	2024	1.997.402	5.978.402
			12.523.690	15.919.747
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng			(12.523.690)	(3.991.393)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng			-	11.928.354

(a) Đây là khoản trái phiếu hoán đổi 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% (2022: 3,25%) và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Công ty.

Các trái chủ có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP tại bất kỳ thời điểm nào bắt đầu từ ngày 1 tháng 11 năm 2021 đến thời điểm 10 ngày làm việc trước khi đáo hạn trái phiếu vào ngày 21 tháng 9 năm 2026.

(*) Trái phiếu đáo hạn vào năm 2026. Tuy nhiên, 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. Dựa trên các điều kiện thị trường tại ngày báo cáo, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng, khả năng các trái chủ yêu cầu mua lại trái phiếu vào ngày 21 tháng 9 năm 2024 là tương đối chắc chắn. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định phân loại khoản trái phiếu từ dài hạn sang ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ghi nhận khoản phụ trội tương ứng mà Công ty sẽ phải trả cho các trái chủ theo các điều khoản trái phiếu vào tài khoản Chi phí tài chính trong năm (Thuyết minh 32).

(b) Các khoản trái phiếu này chịu lãi suất năm dao động từ 10,95% đến 12,43% (2022: từ 9,925% đến 11,725%). Tài sản đảm bảo cho các khoản trái phiếu này bao gồm: bất động sản, động sản và quyền tài sản của cấu phần khách sạn thuộc một dự án của Công ty tại miền Trung và một số bất động sản, động sản và quyền tài sản của cấu phần khu vui chơi giải trí Vinwonders của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc.

25. Các khoản dự phòng

Biến động của các khoản dự phòng trong năm như sau:

	Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn Triệu VND	Dự phòng bảo hành Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Số dư đầu năm	1.803.599	1.962	1.805.561
Phân bổ khoản chiết khấu (Thuyết minh 32)	249.706	-	249.706
Sử dụng dự phòng trong năm	(491.982)		(491.982)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(338.267)	(1.962)	(340.229)
Số dư cuối năm	1.223.056	-	1.223.056
Ngắn hạn	386.876	-	386.876
Dài hạn	836.180	-	836.180
	1.223.056	-	1.223.056

26. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần Triệu VND	Thặng dư vốn cổ phần Triệu VND	Quỹ đầu tư phát triển Triệu VND	Lỗ lũy kế Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	26.525.322	4.498.782	10.994	(23.560.252)	7.474.846
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	4.083.895	4.083.895
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	26.525.322	4.498.782	10.994	(19.476.357)	11.558.741
Phát hành cổ phần phổ thông	10.000.000	-	-	-	10.000.000
Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú (Thuyết minh 4(a))	100.000	956.000	-	-	1.056.000
Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân (Thuyết minh 4(a)	100.000	-	-	(7)	99.993
Tách Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (Thuyết minh 4(b))	(1.263.803)	-	-	290.523	(973.280)
Tách Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt (Thuyết minh 4(b))	(20.420.137)	(4.374.735)	(8.817)	18.799.129	(6.004.560)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	530.435	530.435
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	15.041.382	1.080.047	2.177	143.723	16.267.329

27. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	31/12/2023		1/1/2023	
	Số lượng cổ phần	**Triệu VND**	**Số lượng cổ phần**	**Triệu VND**
Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành				
Cổ phần phổ thông	1.504.138.162	15.041.382	2.652.532.166	26.525.322
Số cổ phần đang lưu hành				
cổ phần phổ thông	1.504.138.162	15.041.382	2.652.532.166	26.525.322

Cổ phần phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phần phổ thông tương ứng với một quyền biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phần phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty.

Biến động vốn cổ phần đã góp trong năm như sau:

	2023		2022	
	Số cổ phần	**Triệu VND**	**Số cổ phần**	**Triệu VND**
Số dư đầu năm	2.652.532.166	26.525.322	2.652.532.166	26.525.322
Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú (Thuyết minh 4(a))	10.000.000	100.000	-	-
Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân (Thuyết minh 4(a))	10.000.000	100.000	-	-
Tách Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội (Thuyết minh 4(b))	(126.380.300)	(1.263.803)	-	-
Tách Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt (Thuyết minh 4(b))	(2.042.013.704)	(20.420.137)	-	-
Phát hành cổ phần phổ thông	1.000.000.000	10.000.000	-	-
Số dư cuối năm	1.504.138.162	15.041.382	2.652.532.166	26.525.322

28. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

(a) Tài sản thuê ngoài

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

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Trong vòng một năm	24.297	25.024
Trong vòng hai đến năm năm	66.199	74.952
Sau năm năm	387.107	398.696
	477.603	498.672

(b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2023		1/1/2023	
	Nguyên tệ	Tương đương Triệu VND	Nguyên tệ	Tương đương Triệu VND
USD	3.688.945	88.900	2.664.918	62.386
JPY	60.000	9	10.000	2
EUR	2.659	70	-	-
AUD	2.840	46	-	-
KWR	211.266	4	-	-
HKD	800	2	-	-
THB	4.100	2	-	-
Đô la Canada (CAD)	-	-	400	7
		89.033		62.395

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

Công ty đã cung cấp các 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 biệt thự và căn hộ khách sạn của Công ty. Theo đó, trong vòng 10 năm đầu tiên kể từ ngày biệt thự được bàn giao và trong vòng từ 3 đến 5 năm đầu tiên kể từ ngày căn hộ khách sạn được bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư cam kết thanh toán phần thu nhập cho thuê các bất động sản này theo thỏa thuận đã được ký kết với khách hàng.

29. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ cung cấp không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Doanh thu thuần bao gồm:

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
• Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	6.099.538	4.484.726
• Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	33.388
• Doanh thu từ hoạt động xây dựng (*)	-	338.270
• Doanh thu khác	80.000	-
	6.179.538	4.856.384
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Chiết khấu thương mại cho doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	(2.032)	(699)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.177.506	4.855.685

(*) Doanh thu từ hoạt động xây dựng liên quan đến hợp đồng xây dựng khu vui chơi, giải trí mở rộng tại Bãi Dài, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.

30. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Tổng giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		
• Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	8.561.506	8.193.845
• Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	16.305
• Bù lỗ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (Thuyết minh 6(d))	1.123.273	1.407.651
• Giá vốn hoạt động xây dựng	-	334.077
	9.684.779	9.951.878

31. Doanh thu hoạt động tài chính

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Lãi từ chuyển nhượng cổ phiếu (Thuyết minh 6(a))	5.065.846	-
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư (Thuyết minh 6(c))	2.821.406	11.936.172
Lãi tiền gửi, tiền đặt cọc và cho vay	526.310	739.190
Doanh thu phân bổ liên quan đến thỏa thuận cung cấp quyền chọn mua cổ phiếu (Thuyết minh 22)	299.549	89.865
Lãi chênh lệch tỷ giá	9.238	1.402
Cổ tức	-	235.615
Lãi từ việc thu hồi khoản cho vay	-	481.228
Doanh thu tài chính khác	566	18
	8.722.915	13.483.490

32. Chi phí tài chính

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Chi phí đi vay	2.797.467	2.394.646
Lỗ chênh lệch tỷ giá	304.101	350.092
Phân bổ khoản chiết khấu (Thuyết minh 25)	249.706	184.240
Chi phí liên quan đến khoản trái phiếu hoán đổi (Thuyết minh 24(b)(ii))	248.853	-
Chi phí tài chính khác	71.668	77.726
	3.671.795	3.006.704

33. Chi phí bán hàng

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Chi phí nhân viên	155.648	157.999
Chi phí hoa hồng	18.289	41.907
Chi phí dịch vụ mua ngoài	340.800	244.500
Chi phí bán hàng khác	22.383	20.080
	537.120	464.486

34. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Chi phí nhân viên	648.403	561.891
Chi phí vật liệu quản lý	21.245	14.761
Chi phí đồ dùng văn phòng	255	132
Chi phí khấu hao	96.955	75.292
Thuế, phí và lệ phí	33.963	25.689
Chi phí dịch vụ mua ngoài	509.818	474.977
Dự phòng các hợp đồng có rủi ro lớn	(830.249)	(561.766)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	28.302	64.983
	508.692	655.959

35. Thu nhập khác

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định	35.381	13.273
Nhận bù lỗ từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	14.257	-
Thu nhập từ tiền đền bù và tiền phạt hợp đồng	-	1.383
Các khoản thu nhập khác	49.099	43.723
	98.737	58.379

36. Chi phí khác

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý trong năm	39.569	197.967
Chi phí tài trợ	4.145	-
Chi phí phạt hợp đồng	-	12.425
Các khoản chi phí khác	12.633	17.694
	56.347	228.086

37. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Chi phí nguyên vật liệu trong chi phí sản xuất	1.137.966	1.105.005
Chi phí nhân công và chi phí hỗ trợ	2.401.268	2.011.605
Chi phí khấu hao và phân bổ	1.421.999	1.691.908
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	(830.249)	(561.766)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.279.779	5.109.767
Bù lỗ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	1.123.273	1.407.651
Chi phí khác	196.555	308.153

38. Thuế thu nhập doanh nghiệp

(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Năm hiện hành	9.814	3.777
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	176	2.769
	9.990	6.546

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	540.425	4.090.441
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	108.085	818.088
Thu nhập không bị tính thuế	-	(47.123)
Chi phí không được khấu trừ	1.5671	10.719
Chênh lệch tạm thời liên quan đến chi phí dự phòng	(36.608)	31.333
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	118.919	-
Lỗ tính thuế được sử dụng mà chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(181.973)	(806.471)
	9.990	6.546

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty có nghĩa vụ phải nộp cho Nhà nước thuế thu nhập theo mức thuế suất là 20% trên lợi nhuận chịu thuế (2022: 20%).

Báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

39. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Ngoài các số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính riêng này, trong năm Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	2023	**2022**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Công ty mẹ - *Tập đoàn Vingroup – Công ty CP*		
Vay	18.363.750	38.238.214
Hoàn trả khoản vay	22.196.936	49.753.435
Chi phí lãi vay	178.467	1.062.409
Chuyển nhượng cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes	5.882.561	-
Nhận chuyển nhượng tài sản cố định thuê tài chính	339.375	-
Nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	5.730.253	3.851.190
Cho vay	19.705.662	-
Thu hồi khoản cho vay	16.181.542	-
Chuyển giao gốc cho vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty	3.524.120	-
Thu nhập lãi cho vay	126.221	-
Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phần phổ thông	9.695.897	-
Phí quản lý	163.575	159.931
Mua dịch vụ	13.649	57.841
Cung cấp dịch vụ	109.701	219.386
Thanh lý tài sản cố định	1.281	-
Chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	57.352	127.440
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	-
Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng khách sạn	-	1.170.000
Nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Công nghệ Sinh học Vinbiocare	-	349.300
Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	-	3.497.685
Nhận chuyển nhượng tài sản cố định	-	949.565
Công ty con		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An		
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	24.840	24.840
Vay	9.990	-
Hoàn trả khoản vay	28.790	400
Chi phí lãi vay	1.997	1.698
Công ty Cổ phần Làng hoa Thụy Khuê		
Thu nhập cổ tức	-	2.125
Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 (đến ngày 28/6/2023)		
Chi phí thuê hoạt động khách sạn	34.164	56.941

	Giá trị giao dịch	
	2023	**2022**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Công ty Cổ phần Vinpearl Quảng Bình (đến ngày 8/10/2023)		
Chi phí thuê tài sản	18.238	-
Góp vốn cổ phần	-	382.745
Nhận hoàn trả vốn cổ phần	382.745	-
Chi phí phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	12.600
Vay	-	1.900
Hoàn trả khoản vay	1.900	-
Chi phí lãi vay	165	83
Công ty Cổ phần Vinpearl Cần Thơ (đến ngày 8/10/2023)		
Thu hồi vốn cổ phần	1.996	-
Hoàn trả khoản vay	1.900	-
Chi phí lãi vay	165	83
Góp vốn cổ phần	-	1.996
Vay	-	1.900
Công ty Cổ phần Vinpearl Hà Nam (đến ngày 8/10/2023)		
Nhận hoàn trả vốn cổ phần	1.996	-
Hoàn trả khoản vay	1.900	-
Chi phí lãi vay	165	83
Góp vốn cổ phần	-	1.996
Vay	-	1.900
Công ty Cổ phần Vinpearl Huế (đến ngày 8/10/2023)		
Nhận hoàn trả vốn cổ phần	1.996	-
Hoàn trả khoản vay	1.900	-
Chi phí lãi vay	165	83
Góp vốn cổ phần	-	1.996
Vay	-	1.900
Công ty Cổ phần Vinpearl Lạng Sơn (đến ngày 8/10/2023)		
Nhận hoàn trả vốn cổ phần	1.996	-
Hoàn trả khoản vay	1.900	-
Chi phí lãi vay	165	83
Góp vốn cổ phần	-	1.996
Vay	-	1.900
Công ty Cổ phần Vinpearl Tây Ninh (đến ngày 8/10/2023)		
Nhận hoàn trả vốn cổ phần	1.996	-
Hoàn trả khoản vay	1.900	-
Chi phí lãi vay	165	83
Góp vốn cổ phần	-	1.996
Vay	-	1.900

	Giá trị giao dịch	
	2023	**2022**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Công ty Cổ phần Vinpearl Thanh Hóa (đến ngày 28/6/2023)		
Phí thuê khách sạn cố định	20.735	-
Góp vốn cổ phần	-	1.996
Vay	-	1.900
Chi phí lãi vay	165	83
Hoạt động kinh doanh chịu sự kiểm soát của Công ty		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc		
Cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng	-	338.270
Hoàn trả vốn góp theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	366.396
Nhận hoàn trả vốn góp theo hợp đồng hợp tác đầu tư	61.610	-
Chi phí cố định từ hoạt động hợp tác đầu tư	858.162	734.065
Bù lỗ từ hợp đồng hợp tác đầu tư	1.123.273	1.407.651
Mua hàng hóa, dịch vụ	156.280	133.536
Cung cấp dịch vụ	235.783	191.635
Các bên liên quan trong Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Công ty Cổ phần Vinhomes		
Chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI	882.000	-
Cung cấp dịch vụ	114.167	43.289
Mua hàng hóa và dịch vụ	59.017	6.205
Chuyển nhượng dự án	9.791	-
Chi phí chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	6.249	76.661
Trả trước theo hợp đồng tư vấn bán hàng	-	132.000
Bù trừ khoản phải trả từ nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 với khoản thu hồi góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	1.603.486
Bù trừ khoản thu hồi góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư với khoản phải trả	-	164.582
Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	-	59.132
Nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81	-	1.603.486
Hoàn đặt cọc mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Cam Ranh	-	3.850.000
Chi phí tư vấn bán hàng	-	28.329
Thu nhập cổ tức	-	233.490
Công ty Cổ phần Vingroup Investment Việt Nam		
Hoàn trả khoản vay	545.400	955.000
Chi phí lãi vay	9.862	72.353

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Giá trị giao dịch	
	2023	**2022**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast		
Cho vay	-	500.000
Nhận hoàn trả gốc cho vay	300.000	200.000
Thu nhập lãi cho vay	20.523	13.956
Cung cấp dịch vụ	307.338	248.724
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast		
Mua hàng hóa và dịch vụ	58.558	150
Cung cấp dịch vụ	22.267	12.482
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa		
Chi phí lãi đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	16.200	16.200
Công ty Cổ phần Vin3S		
Mua hàng hóa và dịch vụ	15.063	4.156
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Thông tin và Hạ tầng Truyền dẫn VINITIS		
Mua hàng hóa và dịch vụ	16.979	15.258
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng		
Mua hàng hóa và dịch vụ	32.321	781
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy		
Cung cấp dịch vụ	13.984	9.984
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart		
Cho vay	5.854.000	-
Thu hồi khoản cho vay	1.996.724	-
Chuyển giao gốc cho vay sang Công ty Cổ phần Thương mại và Kinh doanh Ngọc Việt do tách công ty	3.857.276	-
Thu nhập lãi cho vay	333.149	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec		
Cung cấp dịch vụ	16.986	16.587
Mua hàng hóa và dịch vụ	24.692	54.297
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom		
Chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI	18.000	-
Cung cấp dịch vụ	7.438	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	8.986
Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phần phổ thông	3.335	-

	Giá trị giao dịch	
	2023	**2022**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Công ty Cổ phần Vincom Retail		
Mua hàng hóa và dịch vụ	17.566	937
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	13.038	9.026
Cung cấp dịch vụ	13.799	9.125
Hoàn trả khoản nhận đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	76.132	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail		
Mua hàng hóa và dịch vụ	35.604	4.114
Doanh thu chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	8.378	7.040
Chi phí chia sẻ lợi nhuận cho hợp đồng hợp tác đầu tư	45.223	42.990
Cung cấp dịch vụ	7.340	-
Nhận đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư	122.314	-
Doanh thu cho thuê nhận trước	-	84.453
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn		
Vay	33.222.425	6.200.000
Hoàn trả khoản vay	25.791.611	6.200.000
Chi phí lãi vay	776.124	38.932
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 Đô thị Du lịch Cần Giờ		
Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	-	50.000
Cung cấp dịch vụ	15.000	-
Vay	-	1.855.000
Hoàn trả khoản vay	-	1.855.000
Chi phí lãi vay	-	20.755
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh		
Vay	12.860.000	1.568.000
Hoàn trả 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	-
Chi phí lãi vay	281.075	1.094
Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	-	50.000
Cung cấp dịch vụ	201	5.809
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES		
Vay	10.210.000	-
Hoàn trả khoản vay	10.210.000	490.400
Chi phí lãi vay	290.490	5.358
Mua hàng hóa và dịch vụ	12.322	-
Cung cấp dịch vụ	10.220	21.153

	Giá trị giao dịch	
	2023	**2022**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng VinES Hà Tĩnh		
Vay	1.000.000	-
Hoàn trả khoản vay	1.000.000	490.400
Chi phí lãi vay	31.041	5.358
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Sinh thái VinBus		
Mua hàng hóa và dịch vụ	14.344	11.400
Cung cấp dịch vụ	2.577	-
Cho vay	3.305.000	-
Thu hồi khoản cho vay	3.305.000	-
Thu nhập lãi cho vay	27.871	-
Tăng vốn cổ phần thông qua phát hành cổ phần phổ thông	769	-
Công ty Cổ phần VinBigData		
Mua hàng hóa và dịch vụ	7.545	2.055
Cung cấp dịch vụ	1.410	-
Công ty Cổ phần Vinschool		
Mua hàng hóa và dịch vụ	581	-
Cung cấp dịch vụ	9.176	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh mạng VinCSS		
Cung cấp dịch vụ	3.249	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm VinHMS		
Cung cấp dịch vụ	1.325	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	44.229	-
Công ty Cổ phần VinBrain		
Cung cấp dịch vụ	1.623	-
Quỹ Thiện Tâm		
Cung cấp dịch vụ	6.183	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Ứng dụng Trí tuệ Nhân tạo VinAI		
Cung cấp dịch vụ	3.094	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Y học Công nghệ cao VinMedtech		
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	-

	Giá trị giao dịch	
	2023	**2022**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Công ty Cổ phần Vinpearl Cửa Hội		
Cung cấp dịch vụ	1.695	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SDI		
Góp vốn bằng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại SADO	9.581.443	-
Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang		
Hoàn trả khoản vay	-	60.000
Chi phí lãi vay	-	2.145
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm		
Cung cấp dịch vụ	-	1.034
Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam		
Vay	-	2.000.000
Hoàn trả khoản vay	-	2.000.000
Chi phí lãi vay	-	23.541
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên niên kỷ		
Vay	-	3.200.000
Hoàn trả khoản vay	-	3.200.000
Chi phí lãi vay	-	6.584
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội		
Vay	-	1.225.379
Hoàn trả khoản vay	-	1.225.379
Chi phí lãi vay	-	4.940
Cho vay	-	15.831.338
Nhận hoàn trả khoản cho vay	-	15.831.338
Thu nhập lãi vay	-	89.822
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh thái		
Cho vay	-	8.345.000
Nhận hoàn trả khoản cho vay	-	8.345.000
Thu nhập lãi vay	-	25.495
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Bất động sản SV Tây Hà Nội		
Cho vay	-	132.000
Nhận hoàn trả khoản cho vay	-	132.000
Thu nhập lãi vay	-	1.627
Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya		
Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	-	50.000

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Giá trị giao dịch	
	2023	**2022**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi		
Nhận hoàn trả từ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	-	50.000
Bên liên quan là doanh nghiệp kiểm soát bởi cá nhân liên quan với thành viên quản lý chủ chốt		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nam An (đến ngày 15/12/2022)		
Chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	-	1.687.500
Chi phí tiền lãi từ khoản nhận đặt cọc	-	48.718
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú (đến ngày 10/5/2023)		
Chi phí lãi vay	3.151	7.841
Bên liên quan khác có chung chủ sở hữu		
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và Thông minh GSM		
Cung cấp dịch vụ	9.907	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	1.942	-
Công ty Cổ phần Quỹ Giải thưởng VinFuture		
Cung cấp dịch vụ	7.347	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam		
Cung cấp dịch vụ	107.770	143.779
Bên liên quan khác là cá nhân liên quan với thành viên quản lý chủ chốt		
Nhận chuyển nhượng một phần khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú	-	869.400
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI	-	900.000
Hoán đổi cổ phần để nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Nguyên Phú (Thuyết minh 4)	485.760	-
Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác của người quản lý chủ chốt		
Ban Tổng Giám đốc	3.356	2.240
Ban Kiểm soát	1.511	930

40. Các giao dịch phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư và tài chính

Ngoài các giao dịch phi tiền tệ phát sinh từ các giao dịch sáp nhập công ty được trình bày tại Thuyết minh 4, Công ty còn có các giao dịch đầu tư và tài chính phi tiền tệ sau:

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Thu hồi góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư thông qua bù trừ với khoản phải trả	61.610	-
Nhận hoàn trả vốn cổ phần thông qua bù trừ công nợ ba bên với khoản phải trả từ nhận chuyển nhượng tài sản cố định thuê tài chính	339.375	-
Nhận hoàn trả vốn cổ phần thông qua bù trừ công nợ với khoản phải trả	43.370	-
Chuyển khoản phải thu thành khoản góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư	-	366.396
Bù trừ khoản phải trả về nhận chuyển nhượng vốn của Công ty Cổ phần Vinpearl Landmark 81 với khoản thu hồi góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư.	-	1.603.486

41. Sự kiện sau ngày trên bảng cân đối kế toán

(a) Tăng vốn cổ phần

Ngày 10 tháng 1 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 của Công ty nhằm tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC. Ngày 27 tháng 2 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 với tổng giá trị theo mệnh giá là 2.191 tỷ VND và tổng số tiền thu từ đợt chào bán thêm cổ phần là 15.617 tỷ VND.

(b) Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư vào một số công ty con mới

Số tiền thu được từ việc tăng vốn cổ phần nói trên đã được Công ty sử dụng để mua:

- 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 với giá nhận chuyển nhượng là 3.685 tỷ VND.
- 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 với giá trị nhận chuyển nhượng là 1.611 tỷ VND; và
- 291.875.100 cổ phần, tương đương 99.99 % tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Vinwonder Nha Trang với giá trị nhận chuyển nhượng là 10.319 tỷ VND.

Các giao dịch mua các công ty con nói trên đã được hoàn tất theo các điều khoản của các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần liên quan vào ngày 29 tháng 2 năm 2024. Các bên chuyển nhượng cổ phần trong ba công ty trên đồng thời cũng là các nhà đầu tư góp vốn vào/mua cổ phần trong Công ty như được trình bày tại Thuyết minh 41(a).

42. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2023 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Người lập:		Người duyệt:
Đinh Minh Hằng	Đỗ Mỹ Hương	Võ Thị Phương Thảo
Kế toán Tổng hợp	*Kế toán trưởng*	*Phó Tổng Giám đốc*